

ÅRSBERETNING
FOR
REALKREDITANKENÆVNET

2013

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Indledning	Side 1
2. Formandens beretning	Side 1
3. Generelt om Nævnet og Sekretariatet	Side 4
3.1 Oprettelse af Nævnet	Side 4
3.2 Nævnets kompetence	Side 4
3.3 Nævnets sammensætning	Side 5
3.4 Sekretariatets bemanning	Side 6
3.5 Sagsbehandling ved Nævnet	Side 6
4. Statistiske oplysninger	Side 8
4.1 Sager behandlet af Nævnet	Side 9
4.2 Sager behandlet af Sekretariatet	Side 11
5. Sekretariatsnotat om forældelse og passivitet	Side 13
5.1. Indledning	Side 13
6. Resuméer og kendelser	Side 73
7. Andre aktiviteter	Side 128
7.1 Hjemmeside	Side 128
7.2 Internationalt samarbejde	Side 128
7.3 Foretagsvirksomhed	Side 128
8. Register m.v.	Side 129
8.1 Oplysninger om anfægtede kendelser	Side 129
8.2 Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	Side 131
8.3 Register over afsagte kendelser	Side 134

1. Indledning.

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar til 31. december 2013 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit udarbejdet af Sekretariatet med oplysninger om emner, der i det forløbne år har været særlig anledning til at tage op, resuméer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter i Nævnet eller Nævnssekretariatet. Derudover indeholder årsberetningen registre over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger, samt oplysninger om anfægtede kendelser.

2. Formandens beretning.

Der var i 2013 en tilgang på 257 sager. Der er tale om en stigning i sagsantallet i forhold til 2012. Antallet af henvendelser til Sekretariatet i 2013 er på samme niveau som i 2012.

I lighed med tidligere år er der grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

- 1) Sag om forsinket tinglysningsekspedition. Se herom i resumé nr. 21208104.
- 2) Sager om bidragsforhøjelser og kursskæring. Se herom i resumé nr. 21209106, 21210142, 21212173, 21210136, 21212176, 21212187, 21301020 og 21302024 .
- 3) Sager om indfrielse af kortrentelån. Se herom i resumé nr. 21206072 og 21303058.
- 4) Sag om swapaftale. Se herom i resumé nr. 21209111.
- 5) Sager om personlige fordringer. Se herom i resumé nr. 21203049, 21207082 og 21212196.

Mange sager afsluttes fortsat ved Nævnssekretariatets behandling. Det gælder særligt i tilfælde, hvor henvendelsen til Nævnet er en følge af manglende viden om realkreditområdet. Sager af denne karakter ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse. Statistikkerne indeholder - ud over nævns- og sekretariatssager - tillige oplysninger om de henvendelser i form af mere generelle forespørgsler og lignende, som rettes til Nævnssekretariatet.

Klageren har fået medhold i 6 pct. af de nævnssager, som i 2013 afsluttedes ved kendelse. Dette er noget under niveauet i de tidligere år, hvilket i et vist omfang kan tilskrives, at der i 2013 er behandlet forholdsvis mange sager om bidragsforhøjelser, hvor de aftalemæssige forhold normalt bevirker, at klageren ikke kan få medhold. I 2013 er ingen afgørelser blevet anfægtet af et indklaget realkreditinstitut. Som det fremgår af oversigten over anfægtede sager i afsnit 8.1., anfægter et indklaget realkreditinstitut kun sjældent Realkreditankenævnets afgørelse. Det er endvidere yderst sjældent, at en klager, der ikke får medhold ved Realkreditankenævnet, viderefører sagen ved domstolene. I langt de fleste tilfælde fører kendelsen fra Realkreditankenævnet således til en endelig afgørelse af sagen.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at rette en tak til de nævnsmedlemmer, der som repræsentanter for Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Forbrugerrådet Tænk har deltaget i behandlingen af sagerne i 2013, samt til Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 12. maj 2014

Henrik Waaben
Formand for Realkreditankenævnet

3. Generelt om Nævnet og Sekretariatet.

3.1. Oprettelsen af Nævnet.

Realkreditankenævnet blev oprettet i efteråret 1991 efter aftale mellem Forbrugerrådet og Realkreditrådet, som i fællesskab udformede Nævnets vedtægter. Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992.

Realkreditforeningen indtrådte i 2008 som medstifter af Realkreditankenævnet.

Forbrugerklagenævnet har i medfør af § 12 i lov om Forbrugerklagenævnet (lov nr. 105 af 28. februar 1986 med senere ændringer) frem til 31. december 2003 løbende godkendt Realkreditankenævnet til at behandle klager over realkreditinstitutter. Godkendelsen har i praksis været givet for 3 år ad gangen.

I medfør af godkendelsesreglerne i lov om forbrugerklager (lovbekendtgørelse nr. 1095 af 8. september 2010 med senere ændringer) blev der den 1. januar 2013 fastsat nye vedtægter for Realkreditankenævnet. Vedtægterne er af erhvervs- og vækstministeren godkendt til og med den 31. december 2014.

3.2. Nævnets kompetence.

Realkreditankenævnet behandler klager over danske realkreditinstitutter og deres danske datterselskaber, medmindre en klage over datterselskabet er undergivet Pengeinstitutankenævnets kompetence.

Klagen kan vedrøre ethvert retsspørgsmål i forholdet mellem kunden og instituttet. Også spørgsmål, der opstår i kontraheringsfasen ("forhandlingsfasen"), herunder i forbindelse med afgivelse af tilbud, nægtelse af lån m.v., anses for omfattet af Nævnets kompetence - uanset om et egentligt kundeforhold endnu ikke er etableret. Der skal dog foreligge en formueretlig tvist, det vil sige, at uenigheden skal angå et økonomisk mellemværende. Behandling af for eksempel rene etiske spørgsmål falder derfor uden for Nævnets kompetence. I Nævnets overvejelser i forbindelse med afgørelsen af en formueretlig tvist indgår dog reglerne om god skik i kapitel 6 i lov om finansiel virksomhed og bekendtgørelse nr. 948 af 2. juli 2013 med senere ændringer. Disse regler erstattede Forbrugerombudsmandens "Etiske retningslinier for realkreditinstitutter", der indgik i Nævnets overvejelser vedrørende aftaler indgået i perioden fra 1. juni 1996, og indtil de nye regler om god skik trådte i kraft den 1. oktober 2003 (for visse bestemmelser dog den 1. april 2004).

Som udgangspunkt kan alene klager fra private behandles. Dog kan klager fra erhvervsdrivende behandles, hvis klagen ikke adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat kundeforhold. I forbindelse med en konkret sag har Nævnet udtalt, at bedømmelsen af, om en klage fra en erhvervsdrivende kan behandles, sker på grundlag af en samlet vurdering, hvori indgår klagerens økonomiske styrke, omstændighederne, hvorunder aftalen er indgået, hvorvidt det væsentligste formål med lånet er at opretholde eller erhverve bolig, samt om klagen vedrører et tema, der også kunne foreligge i en "privat klagesag".

Det er en følge af denne afgrænsning, at en række klager fra mindre erhvervsdrivende kan behandles af Nævnet.

Nævnet kan også behandle klager over danske filialer af udenlandske realkreditinstitutter og i visse tilfælde klager over udenlandske filialer af danske realkreditinstitutter.

Nævnet kan ikke behandle klagesager, hvis behandling er henlagt til offentlige myndigheder eller andre anke- eller klagenævn. Nævnet kan heller ikke behandle sager, som er afgjort ved endelig dom, gyldig voldgift eller retsforlig, eller sager, der kan forventes afgjort i forbindelse med en straffesag.

Før Nævnet kan behandle en klage, skal klageren forgæves have søgt at opnå en tilfredsstillende ordning med realkreditinstituttet.

Nævnssekretariatet kan afvise sager, hvis det er utvivlsomt, at der ikke er klageadgang, eller hvis det er utvivlsomt, at klagen falder uden for Nævnets kompetence. Nævnet kan afvise sager, som på grund af deres principielle juridiske karakter, usikkerhed om bedømmelse af de fremkomne faktiske oplysninger, eller som af andre særlige grunde findes uegnede til behandling i Nævnet.

3.3. Nævnets sammensætning.

Nævnet består af en uvildig formand og en række medlemmer, som er udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet på den ene side og Realkreditforeningen og Realkreditrådet på den anden side. Nævnets formand er:

Højesteretsdommer Henrik Waaben

Følgende medlemmer har i 2013 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Advokat Per Frydenreim Møller
Rådsmedlem Bent Olufsen
Økonom Morten Bruun Pedersen
Økonomisk rådgiver Anna Marie Ringive

Udpeget af Realkreditforeningen og Realkreditrådet:

Advokat Jes Zander Brinch, Nykredit A/S
Advokat Jacob Elverum, Realkredit Danmark A/S
Underdirektør Per Englyst, DLR Kredit A/S
Kontorchef Mads Laursen, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab
Advokat Lars K. Madsen, BRFkredit A/S

Nævnet sammensættes fra sag til sag, således at formanden og medlemmer repræsenterende et lige antal stemmer udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet på den ene side og Realkreditforeningen og Realkreditrådet på den anden side deltager i behandlingen.

Medlemmer kan ikke deltage ved behandlingen af sager, hvori de direkte eller indirekte har en særlig interesse. Medlemmer, der er udpeget af Realkreditforeningen og Realkreditrådet, deltager således ikke i behandlingen af sager, der vedrører det institut, som de er ansat i.

3.4. Sekretariatets bemanding.

Sekretariatet har i 2013 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen
Cand.jur. Keld Overvad Steffensen,
Cand.jur. Steen Berg
Advokatsekretær Vivian Jespersen

3.5. Sagsbehandling ved Nævnet.

Klager indgives skriftligt til Nævnets Sekretariat ved benyttelse af en særlig klageblanket.

Klageren kan til enhver tid tilbagekalde sin klage. Ankenævnetsbehandlingen bortfalder ligeledes, hvis realkreditinstituttet under sagens behandling opfylder klagerens krav, eller der indgås forlig mellem parterne.

Så længe en sag verserer for Nævnet, kan klagesagens parter ikke anlægge sag ved en domstol eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører, jf. forbrugerklagelovens § 3, stk. 1.

Bestemmelsen udelukker umiddelbart alene almindelige søgsmål. Det antages således, at fogedforretninger kan gennemføres, selv om der verserer en sag for Nævnet. Fogedretten kan dog efter omstændighederne vælge at udsætte fogedretsbehandlingen, indtil der foreligger en afgørelse fra Nævnet.

Sekretariatet sender en klage videre til realkreditinstituttet sammen med kopi af det modtagne materiale. Realkreditinstituttet skal inden 5 uger efter modtagelsen af materialet afgive en udtalelse til Nævnet. Sker dette ikke, kan sagen behandles på grundlag af klagerens materiale, medmindre Sekretariatet på realkreditinstituttets anmodning har forlænget fristen.

Når realkreditinstituttets udtalelse foreligger, sender Nævnssekretariatet udtalelsen videre til klageren, så denne kan få lejlighed til at fremkomme med eventuelle bemærkninger til udtalelsen.

Såfremt der er grundlag herfor, vil Sekretariatet indhente yderligere udtalelser fra klageren og det indklagede realkreditinstitut.

Nævnet kan på begæring af en part eller af egen drift indhente sagkyndige erklæringer eller udtalelser.

Når Sekretariatet har indhentet det fornødne materiale og de ønskede oplysninger, behandles klagen på et møde i Nævnet med henblik på afsigelse af en kendelse.

Nævnet kan i særlige tilfælde efter en parts anmodning eller af egen drift indkalde parterne til mundtlig forhandling. Hvis parterne ikke møder eller undlader at fremkomme med de af Nævnet ønskede oplysninger, kan Nævnet afvise klagen eller behandle den på det foreliggende grundlag.

Nævnets kendelse sendes til sagens parter senest 10 dage efter afsigelsen. Der fastsættes en frist på 30 dage til opfyldelse af kendelsen.

Hvis klageren har fået helt eller delvist medhold, skal afgørelsen forkyndes for realkreditinstituttet, medmindre realkreditinstituttet i den enkelte sag har frafaldet kald og varsel, jf. retsplejelovens § 160. Hvis realkreditinstituttet ikke ønsker at være bundet af den afgørelse, Nævnet har truffet, skal realkreditinstituttet skriftligt meddele dette til Nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen – eller fra afgørelsens datering, hvis realkreditinstituttet har frafaldet kald og varsel.

Nævnets kendelse kan i øvrigt af enhver af parterne indbringes for domstolene.

Følgende institutter var pr. 31. december 2013 tilsluttet Realkreditankenævnet:

BG Kredit A/S (nu Realkredit Danmark A/S)

BRFkredit A/S

Danske Kredit Realkreditaktieselskab (nu Realkredit Danmark A/S)

DLR Kredit A/S

Nykredit Realkredit A/S

Realkredit Danmark A/S

Totalkredit A/S

Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

4. Statistiske oplysninger.

Nævnets sager er opdelt i nævnssager og sekretariatssager på grundlag af følgende definitioner:

Nævnssager er sager, hvor der er indleveret et klageskema, betalt klagesagsgebyr m.m., og hvor det umiddelbart ved oprettelsen må antages, at der skal ske nævnsbehandling af sagen, således at sagen afsluttes med en kendelse eller et forlig foreslået af Nævnet.

Sekretariatssager er øvrige sager, hvor der ikke i første omgang lægges op til en egentlig klagesagsbehandling af forskellige årsager, som kan være:

- det er åbenbart, at der ikke kan gives klageren eller instituttet medhold
- det er åbenbart, at der er sket misforståelser
- der synes at være grundlag for indgåelse af ordninger eller forlig ved Nævnssekretariatets mellemkomst - eventuelt fordi en af parterne ved henvendelsen til Sekretariatet opfordrer hertil.

Derudover modtager Nævnssekretariatet en række mere generelle henvendelser og lignende – overvejende telefonisk – fra realkreditinstitutterne og deres kunder, organisationer, myndigheder, andre ankenævn, pengeinstitutter, advokater, revisorer m.v. Antal og fordeling af sådanne henvendelser fremgår af tabel 6.

Nævnet har i 2013 modtaget 257 sager - fordelt på 73 nævnssager og 184 sekretariatssager. I forhold til 2012 er der tale om en stigning i sagsantallet. Fra 2012 er der overført 53 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
<i>Nævnssager</i>							
- nye	73	60	38	41	48	49	28
- overført fra året før	53	25	33	36	34	17	24
<i>Sekretariatssager</i>	184	149	124	137	121	116	95
I alt	310	234	195	214	203	182	147
Øvrige henvendelser	3520	3597	3103	2611	2423	1842	1.820

4.1. Sager behandlet af Nævnet.

Af de 126 nævnssager er 50 færdigbehandlet af Nævnet, mens 58 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 18 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

Tabel 2 viser status på de i alt 126 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2013. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2011 og 2012.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	2013		2012		2011	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	53	42	25	30	33	46
Registreret i året	73	58	60	70	38	54
I alt	126	100	85	100	71	100
Afsluttet ved kendelse:	50	40	15	18	38	54
Klager medhold	3	6	4	27	8	21
Instituttet medhold	41	82	11	73	29	76
Nævnsforlig indgået	0	0	0	0	0	0
Klagen afvist af Nævnet	6	12	0	0	1	3
		100		100		100
Afsluttet uden nævnsbehandling:	18	14	17	20	8	11
Sekretariatsforlig	8	44	9	53	4	50
Instituttet opfylder klagers krav	4	22	3	18	1	12
Klagen afvist af Sekretariatet	0	0	1	5	0	0
Klagen frafaldet	6	34	4	24	3	38
		100		100		100
Afventer færdigbehandling	58	46	53	62	25	35
I alt	126	100	85	100	71	100

Som det fremgår af tabel 2, har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 6 pct. af sagerne, hvilket er under niveauet i 2012. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 73 pct. og 82 pct. af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 22 pct. af sagerne, hvilket er over niveauet året før. Der blev i 2013 indgået sekretariatsforlig i 44 pct. af sagerne mod 53 pct. i 2012.

I 2013 afviste Nævnet 6 sager, medens Sekretariatet ingen sager afviste. I 2012 var der ingen nævnsafvisninger.

Afvisningerne i Nævnet og i Sekretariatet sker blandt andet, når

- klagen indgives af en erhvervsdrivende og derfor falder uden for Nævnets kompetence,
- klageren ikke efter opfordring indsender det ønskede materiale til Nævnet,
- klagen er indgivet så lang tid efter tvistens opståen, at den ikke længere findes med rimelighed at kunne realitetsbehandles,
- klagen findes uegnet til behandling ved Nævnet på grund af behov for omfattende bevisførelse, herunder mundtlig afhøring af de implicerede.

Tabel 3. Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- følg.	Låne- adm.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2012	19	0	1	17	8	8	53
Registreret i 2013	11	1	1	34	10	16	73
Afsluttet ved kendelse:	12	0	1	23	3	11	50
Klager medhold	2	0	1	0	0	0	3
Instituttet medhold	9	0	0	21	2	9	41
Nævnsforlig indgået	0	0	0	0	0	0	0
Klagen afvist af Nævnet	1	0	0	2	1	2	6
Afsluttet af Sekretariatet:	4	1	0	8	2	3	18
Sekretariatsforlig	3	0	0	2	1	2	8
Institut opfylder	1	1	0	1	1	0	4
Sekretariatsafvisning	0	0	0	0	0	0	0
Klagen frafaldet	0	0	0	5	0	1	6
Afventer færdigbehandling:	14	0	1	20	13	10	58

Af tabel 3 fremgår fordelingen af nævnssagerne efter klagens tema. Hovedparten af de sager, der er afsluttet ved kendelse, vedrører takster. Det samme tema har præget de sager, som er afsluttet af Sekretariatet uden nævnsbehandling.

4.2. Sager behandlet af Sekretariatet.

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

Resultat	2013		2012		2011	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	166	90	137	92	117	94
Forlig/ordning etableret	12	7	11	7	5	4
Henvist videre	6	3	1	1	2	2
I alt	184	100	149	100	124	100

Som det fremgår af tabel 4, behandlede Sekretariatet 184 sager i 2013 mod 149 sager i 2012. Af de 184 sekretariatssager i 2013 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 12 sager, medens 6 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2013 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 97 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 3 pct., hvilket er noget under niveauet i 2012.

Sekretariatssagerne fordeling på klage temaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	2013		2012		2011	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	58	31	80	54	92	74
Indfrielse	14	8	8	5	5	4
Gældsovertagelse	4	2	8	5	4	3
Takster	59	32	38	26	9	7
Retsforfølgning	14	8	11	7	8	7
Låneadministration m.m.	35	19	4	3	6	5
I alt	184	100	149	100	124	100

Tyngden af sekretariatssager ligger – som det gælder for nævnssagerne - på takster.

Tabel 6. Fordeling af henvendelser til Sekretariatet:

	Antal	Pct.
Klagere	675	19
Realkreditinstitutter	965	27
Organisationer, myndigheder, andre ankenævn	1080	31
Pengeinstitutter, advokater m.fl.	103	3
Øvrige	697	20
I alt	3520	100

5. Sekretariatsnotat om forældelse og passivitet

1. Indledning

Nævnet har gennem årene behandlet sager, hvor spørgsmålet om forældelse eller passivitet har været aktuelt. Dette gælder for de ældre sagers vedkommende fortrinsvis i relation til personlige fordringer, hvor vurderingen af forældelse for hovedfordringens vedkommende skete på grundlag af forældelsesreglerne i Danske Lov 5-14-4 og for periodiske ydelser såsom rente og bidrag efter reglerne i forældelsesloven af 1908. I nyere sager har forældelsesspørgsmålet tillige været aktuelt i forhold til erstatningskrav som følge af mangelfuld eller fejlagtig rådgivning.

Sager om forældelse af personlige fordringer gav anledning til offentliggørelse af sekretariatsnotater i Nævnets årsberetninger fra henholdsvis 1993 og 1998. Da de gamle forældelsesregler er erstattet af reglerne i forældelsesloven af 2007, er det fundet relevant at gøre et forsøg på at opdatere notaterne på baggrund af retsstillingen i forhold til de nu gældende forældelsesregler.

Notatet er udarbejdet af Nævnssekretariatet, og vurderingerne og konklusionerne i notatet udtrykker ikke nødvendigvis opfattelsen i det samlede Nævn eller hos de enkelte nævnsmedlemmer. Notatets hovedsigte er at give en oversigt over eller en besvarelse af nogle af de problemstillinger, der er fremkommet i sekretariats- og nævnspraksis

Notatet er disponeret på følgende måde:

1. Indledning
2. Forældelse af personlige fordringer efter tvangsauktion
3. Forældelse af erstatningskrav som følge af rådgivning
4. Overgangsregler
5. Oversigt over forældelsesfrister og overgangsregler efter 2007-forældelsesloven
6. Suspension og afbrydelse af forældelsesfrister
7. Forældelsesreglerne og passivitet
8. Sammendrag og konklusion

2. Forældelse af personlige fordringer efter tvangsauktion

2.1. Lidt historie.

Forældelsesfristen i Danske Lov 5-14-4 var 20-årig og var indtil 1908 gældende for alle typer af krav. Fristen kunne afbrydes alene ved, at kreditor mindede debitor om fordringens eksistens.

I 1908 blev der vedtaget forældelsesregler, som for fordringer indførte en generel forældelsesfrist på 5 år, medmindre der for fordringen var udstedt gældsbreve eller tilvejebragt andet særligt retsgrundlag. Fordringer baseret på gældsbreve eller på et andet særligt retsgrundlag var fortsat omfattet af den 20-årige forældelsesfrist i DL 5-14-4. Til forskel fra reglerne i Danske Lov kunne afbrydelse af den 5-årige forældelsesfrist alene ske ved retsskridt fra kreditors side.

Der var gennem 1900-tallet flere forsøg på at revidere forældelsesreglerne, som på en række punkter forekom ude af trit med tiden.

Først i 2007 lykkedes det at få vedtaget nye regler på området, jf. lovbekendtgørelse nr. 1063 af 28. august 2013 med senere ændringer. Reglerne er baseret på Betænkning nr. 1460/2005 om revision af forældelseslovgivningen afgivet af Justitsministeriets Forældelsesudvalg, Betænkning afgivet af Retsudvalget den 3. maj 2007 samt Tillægsbetænkning afgivet af Retsudvalget den 31. maj 2007.

2.2. Realkreditinstitutternes hjemmel til at gøre et personligt ansvar gældende.

Der benyttes for realkreditlån særlige gældsbreve (pantebreve), som generelt oprettes på Justitsministeriets Almindelige Betingelser B. Justitsministeriets Almindelige Betingelser SDO/SDRO kan dog tillige anvendes, når lånet er – eller kan blive – baseret på særligt dækkede obligationer (SDO) eller særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO). Af Justitsministeriets Almindelige Betingelser B fremgår det, at debitor hæfter personligt for lånet. Det samme gælder ikke Justitsministeriets Almindelige Betingelser SDO/SDRO, men kan tilføjes i de særlige bestemmelser – og vil som oftest blive det, når lånet ydes af realkreditinstitutter, jf. dog nedenfor. Den personlige hæftelse er et lovkrav, når der er tale om realkreditlån baseret på realkreditobligationer (RO), jf. lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 23, stk. 1. For sådanne realkreditlån anvendes altid Justitsministeriets Almindelige Betingelser B. For lån baseret på SDO eller SDRO, hvor Justitsministeriets Almindelige Betingelser SDO/SDRO, alternativt kan anvendes, kan kravet om personlig hæftelse fraviges, jf. lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 33 c, stk. 9. Kravet om personlig hæftelse fraviges yderst sjældent i praksis.

Den personlige hæftelse indebærer, at låntageren efter en tvangsauktion fortsat hæfter personligt, såfremt budsummen ikke giver realkreditinstituttet fuld dækning for sit krav.

2.3. Opgørelse af restkravet på tvangsauktion.

Et realkreditinstitut opgør til tvangsauktionen normalt sin fordring fordelt på beløb i kolonne 2, som er restgælden med tillæg af påløbne, ikke forfaldne renter, og beløb i kolonne 3, som er restancer. Kolonne 3 består således af afdrag, renter og bidrag m.v. Summen af beløbene i kolonne 2 og 3 anføres i kolonne 1 som den samlede fordring.

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere ...	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer...	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Realkreditinstitut Hovedstol kr. 134.400,00 rente 18,8934%, kontantlån ½ årlig ydelse kr. 12.999,-	168.396,22	139.634,27	28.761,95	
I alt ved budsum kr.	168.396,22	139.634,27	28.761,95	
Hæftelse nr. 2 Realkreditinstitut Hovedstol kr. 82.000,00 Rente 13,5852%, kontantlån 1+4 årlig ydelse kr. 3.051,79	86.812,59	73.635,97	13.176,62	
I alt ved budsum kr.	255.208,81	213.270,24	41.938,57	

Selv om realkreditlån ifølge Justitsministeriets Almindelige Betingelser B, punkt 9 f, forfalder ved ejerskifte, sker der normalt ikke en opgørelse af fordringen i kolonne 4 (gæld, der kan kræves indfriet). I stedet vedlægges en orientering om, at lånet principielt kan kræves indfriet, men at der er muligheder for at ansøge om gældsovertagelse.

Hvis en fordring ikke får dækning eller kun får delvis dækning på tvangsauktionen, slettes panteretten helt eller delvis på begæring fra tvangsauktionskøberen, jf. retsplejelovens § 581. I det omfang et realkreditinstitut har overtaget ejendommen på tvangsauktion og videresælger denne med køberens overtagelse af lånet uden nedskrivning af dette, selv om det ikke opnåede (fuld) dækning

på tvangsauktionen, skal pantebrevet gentinglyses for det oprindelige beløb, og der skal for den udækkede del betales ny tinglysningsafgift.

2.4. Realkreditinstitutternes fordeling af tvangsauktionsbudsummen.

Ved fordeling af tvangsauktionsbuddet har realkreditinstituttet mulighed for selv at bestemme, hvordan budsummen skal fordeles på restgæld (kolonne 2) og restancer (kolonne 3).

Som udgangspunkt anses budsummen for anvendt til først at dække restancer (kravet i kolonne 3) og derefter til kapitalen (kravet i kolonne 2), jf. den beskrevne retspraksis i afsnit 2.4.2. Det udækkede beløb vil derfor som udgangspunkt være krav, der hviler på et gældsbeholdning med de deraf følgende forældelsesregler. Tvangsauktionen kan ikke i sig selv anses for et særligt retsgrundlag, der bringer eventuelle rentekrav ind under den lange forældelse, jf. afsnit 2.5.1.

2.4.1. Ældre ankenævnspraksis.

I mange af de første sager om forældelse af personlige fordringer fandt Nævnets flertal, at realkreditinstituttet - for at kunne opretholde sit krav fuldt ud - skulle dokumentere, at ingen del af det fremsatte krav var forældet. For at anse dokumentationen for tilstrækkelig skulle det ifølge Nævnets flertal blandt andet kunne udledes, hvordan tvangsauktionsbuddet i sin tid blev fordelt på den ene side restgæld og afdrag og på den anden side rente og bidrag. Det skyldtes de forskellige forældelsesregler, der knyttede sig til henholdsvis restgæld og afdrag (20-årig frist) og renter og bidrag (5-årig forældelsesfrist). Nævnets flertal fandt i disse sager ikke, at realkreditinstitutterne havde kunnet fremlægge den fornødne dokumentation. Det fik den konsekvens, at flertallet fandt, at det ikke kan udelukkes, at buddet fortrinsvis var anvendt til dækning af restgæld og afdrag. I de tilfælde, hvor der var gået mere end 5 år efter tvangsauktionen, afviste flertallet i konsekvens heraf, at realkreditinstituttet kunne gøre renter og bidrag fra tvangsauktionen gældende.

Det havde ikke betydning for flertallets afgørelser, at der eventuelt havde været indgået forlig mellem realkreditinstituttet og klageren. Forklaringen er, at flertallet fandt, at forliget måtte bortfalde, idet det måtte anses for underskrevet under den klare og kendelige forudsætning, at ingen del af kravet var forældet.

Mindretallet i Nævnet var stedse af en anden opfattelse. Mindretallet tog i de seneste sager afsæt i retspraksis, hvor det i lignende sager af blandt andet Østre Landsret, jf. afsnit 2.4.2., blev fastslået, at det i forholdet mellem parterne tilkommer realkreditinstituttet at bestemme, på hvilke dele af de pantsikrede fordringer provenuet i forbindelse med en tvangsauktion skal afskrives. Med henvisning til denne retspraksis har mindretallet i de nævnte sager derfor stemt for at frifinde det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstitutterne afviste at efterkomme de nævnte flertalsafgørelser om forældelse af personlige fordringer.

På baggrund af afgørelserne i sager vedrørende personlige fordringer fra henholdsvis Østre og Vestre Landsret, jf. afsnit 2.4.2., har Nævnet i de nyere afgørelser fastslået, at ingen del af institutternes krav kan anses for forældet.

2.4.2. Ældre retspraksis

Domstolene har flere gange behandlet spørgsmålet om forældelse af personlige fordringer efter de tidligere forældelsesregler. Kun en enkelt af disse afgørelser vedrører en sag, som tidligere har været prøvet i Realkreditankenævnet.

Den 27. juni 2000. Østre Landsret (1. afdeling, a.s. nr. B-1533-88): Landsretten stadfæstede en dom fra Københavns Byret. Retten fastslog, at realkreditinstituttets krav ikke kunne tilsidesættes som følge af passivitet, uanset at kravet mod tvangsauktionsdebitor først blev gjort gældende 14 år efter tvangsauktionen. Retten fastslog endvidere, at det i forholdet mellem pantekreditor og pantedeblitor tilkommer pantekreditor at bestemme, på hvilke dele af de pantesikrede fordringer provenuet af en tvangsauktion skal afskrives. Efter bevisførelsen lagde retten til grund, at tvangsauktionsbuddet og videresalgsoverskuddet var anvendt på en sådan måde, at restfordringen udelukkende bestod af restgæld, som forældes efter 20 år. Tvangsauktionsdebitor blev derfor tilpligtet at betale det af realkreditinstituttet krævede beløb.

Den 30. oktober 2000. Vestre Landsret (5. afdeling, B-2146-99): Tvangsauktionsdebitor var i 1. instans (Retten i Brædstrup) blevet frifundet for realkreditinstituttets krav, blandt andet med den begrundelse, at det ikke var dokumenteret, at kravet relaterede sig til den uforældede del af realkreditinstituttets tilgodehavende på tvangsauktionstidspunktet. Vestre Landsret fandt derimod, at tvangsauktionsdebitor var forpligtet til at betale det af realkreditinstituttet krævede beløb. Landsretten begrundede afgørelsen med, dels at det i forholdet mellem pantekreditor og pantedeblitor tilkommer pantekreditor – med respekt af auktionsvilkårene - at bestemme, på hvilke dele af de pantesikrede fordringer provenuet af en tvangsauktion skal afskrives, dels at det var bevist, at det er realkreditinstituttets faste praksis først at foretage afskrivning på restancer, og dels at denne praksis også var fulgt i den omhandlede sag.

Den 31. januar 2001. Retten i Slagelse (sag nr. BS 585/2000): Over for retten gjorde realkreditinstituttet blandt andet gældende, at tvangsauktionsbuddet forlods var anvendt til betaling af de skyldige renter og afdrag, og henviste til, at renterne var indberettet til skattevæsenet på klagerens CPR-nummer. Heroverfor anførte tvangsauktionsdebitor blandt andet, at kravet under alle omstændigheder burde nedsættes med de renter, der blev opgjort på tvangsauktionen, idet disse var forældede. Tvangsauktionsdebitor bestred, at realkreditinstituttet havde dokumenteret, at renterne var betalt, eller havde dokumenteret sammensætningen af sit krav. Retten fandt efter de foreliggende oplysninger ikke, at kravet indeholdt forældede renter, og tilpligtede derfor tvangsauktionsdebitor at betale det krævede beløb.

Den 25. maj 2001. Københavns Byret (afdeling 5 C, sag nr. BS 5207/2000): I denne sag var ejendommen blevet overtaget af en liebhaver for et bud, der ikke gav realkreditinstituttet nogen

dækning. Realkreditankenævnet afsagde den 16. marts 2000 kendelse (sag nr. 9903021), hvorefter realkreditinstituttet – uanset at tvangsauktionsdebitor havde underskrevet et forlig - alene kunne gøre et krav gældende over for tvangsauktionsdebitor i det omfang, realkreditinstituttet kunne dokumentere, at kravet bestod af restgæld og afdrag. Byretssagen handlede overordnet om, hvorvidt tvangsauktionsdebitor var bundet af det af debitor underskrevne forlig. Retten fandt, at tvangsauktionsdebitor havde underskrevet forliget under den for realkreditinstituttet kendelige forudsætning, at ingen del – ej heller renter af forligsbeløbet – var forældet, og tilsidesatte derfor i det hele forliget. Under byretssagen havde realkreditinstituttet dokumenteret størrelsen af restgælden på tvangsauktionstidspunktet. Det indebar, at tvangsauktionsdebitor skulle betale den således dokumenterede udækkede restgæld fra tvangsauktionen med tillæg af rente fra sagens indbringelse for Realkreditankenævnet, og indtil betaling skete.

Den 1. august 2001. Retten i Frederikshavn (sag nr. BS 1-539/2001): Sagen var anlagt ved retten og blev henvist til Realkreditankenævnet, som den 14. september 2000 afsagde kendelse (sag nr. 1999-02-018), hvorefter realkreditinstituttet alene kunne gøre et krav gældende over for tvangsauktionsdebitor i det omfang, realkreditinstituttet kunne dokumentere, at kravet bestod af restgæld og afdrag. Efter indgivelse af fornyet stævning, som klageren ikke svarede på, afsagde retten dom efter realkreditinstituttets påstand, som retten fandt begrundet i sagsfremstillingen, dog således at kravet alene kunne kræves forrentet 5 år tilbage fra sagens (fornye) indbringelse for retten.

Den 31. oktober 2001. Civilretten i Hillerød (sag nr. BS 2-1465/1999): Realkreditinstituttet overtog på tvangsauktion i 1989 og videresolgte i 1991 den omhandlede ejendom uden at få fuld dækning for sit tilgodehavende. I 1999 gjorde instituttet en personlig fordring gældende over for tvangsauktionsdebitor og udtog stævning herfor. Sagen blev af retten oversendt til Realkreditankenævnet, som den 23. november 2000 afsagde kendelse (sag nr. 2000-04-024), hvorefter instituttet – i mangel af dokumentation for, at ingen del af kravet var forældet - alene kunne gøre et krav gældende over for tvangsauktionsdebitor i det omfang, instituttet kunne dokumentere, at kravet bestod af restgæld og afdrag. Retten fandt efterfølgende, at det efter bevisførelsen var tilstrækkelig godtgjort, at det er instituttets faste praksis først at foretage afskrivning på restancer, og at budsummen i den konkrete sag forlods var afskrevet på de på tvangsauktionstidspunktet værende restancer, således at restfordringen i det hele var undergivet den 20-årige forældelse. Tvangsauktionsdebitor blev pålagt at betale det krævede beløb med tillæg af løbende rente samt sagsomkostninger.

2.5. Forældelse af personlige fordringer efter forældelsesloven af 2007.

2.5.1. Forældelse af formuefordringer.

Forældelsesloven af 2007 (lovbekendtgørelse nr. 1063 af 28. august 2013 med senere ændringer) indeholder følgende bestemmelser, der fastslår en 10-årig forældelsesfrist og virkningerne heraf:

”§ 5. Forældelsesfristen er 10 år,

- 1) når der er udstedt gældsbeholdning for fordringen,
- 2) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller
- 3) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.

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.

...

§ 25. Ved en fordrings forældelse bortfalder også retten til fyldestgørelse for fordringen i pant eller udlæg i skyldnerens ejendom, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Uanset fordringens forældelse bevares retten til fyldestgørelse i pant i skyldnerens ejendom, når der er tale om

- 1) pant for hovedstolen ifølge tinglyst pantebrev i fast ejendom for en bestemt angiven sum,
- 2) håndpant, bortset fra håndpant i ejerpantebrev, eller
- 3) underpant i fast ejendom, som panthaveren inden forældelse har overtaget til brug.

..."

2.5.2. Definitioner på pengelån og pengeinstitut i forældelsesloven af 2007.

Der anvendes i bestemmelserne om den 10-årige forældelsesfrist begreber som "pengelån" og "pengeinstitut", og for at afdække rækkevidden af den 10-årige forældelsesfrist er det vurderet hensigtsmæssigt at se på, hvordan disse begreber er defineret i forældelsesloven af 2007.

Ad pengelån:

Følgende fortolkningsbidrag fremgår af bemærkninger til forældelsesloven af 2007, som den blev fremsat:

"Det er blevet anført, at den 20-årige frist i Danske Lov 5-14-4 under nutidens forhold og med de moderne kommunikationsformer kan forekomme unødigt lang, navnlig for så vidt angår fordringer i henhold til pengelån. Desuden har der været rejst kritik af, at forældelsen af fordringer, som alene forældes efter Danske Lovs 20-årsfrist, kan afbrydes ved påmindelse, således at kreditorer kan opretholde en fordring blot ved udsendelse af et kontoudtog hvert 20. år."

-0-

"2.2. Danske Lov 5-14-4

...

Af praktisk vigtige typer af fordringer, der ikke er omfattet af 1908-lovens 5-årsfrist, men alene af Danske Lov 5-14-4, kan nævnes krav, for hvilke der er tilvejebragt et særligt retsgrundlag, låne- og kreditaftaler uden særligt retsgrundlag,

indlån i pengeinstitutter samt kautionsforpligtelser for pengelån. Endvidere kan nævnes krav i henhold til aftaler om overdragelse af fast ejendom, herunder krav i anledning af mangler.”

-0-

3.2.2.4. Fordringer med særligt retsgrundlag

...

Udvalget har ved fastlæggelsen af forældelsesfristens længde lagt vægt på, at der er tale om fordringer, hvis eksistens og størrelse er klart bevissikret, og at den korte forældelsesfrist derfor – ligesom i dag – ikke bør finde anvendelse. En absolut frist på 10 år vil imidlertid efter udvalgets opfattelse indebære, at hensynet til kreditor er tilstrækkelig tilgodeset.

...

Udvalget finder, at bestemmelsen om særligt retsgrundlag ligesom efter gældende ret skal omfatte gældsbreve (og forlig), hvorimod der ikke er behov for som i 1908-lovens § 1, stk. 2, at medtage andre skriftlige erklæringer, som indeholder en anerkendelse af fordragens tilblivelse og størrelse. Det selvstændige indhold af denne tilføjelse er begrænset, og efter udvalgets opfattelse kan der ikke peges på et særligt behov for at medtage sådanne andre skriftlige skylderklæringer. Da gældsbrevsbegrebet alene omfatter pengeforpligtelser, vil skylderklæringer vedrørende andet end pengeforpligtelser dermed ikke være omfattet af undtagelsesbestemmelsen vedrørende fordringer med særligt retsgrundlag.

...

Bestemmelsen om særligt retsgrundlag bør efter udvalgets opfattelse herudover på samme måde som efter gældende ret omfatte frivillige forlig, retsforlig, domme og voldgiftsafgørelser.

...

Udvalget finder endvidere, at ankenævnsafgørelser, som er blevet bindende, på samme måde som efter gældende ret bør være omfattet af begrebet »særligt retsgrundlag«.

...

Udvalget foreslår, at bestemmelsen om særligt retsgrundlag ligesom efter gældende ret alene skal omfatte kravet på hovedstolen samt renter, der er påløbet – og ikke er forældet – på tidspunktet for tilvejebringelsen af det særlige retsgrundlag. Krav på renter, der påløber efter tilvejebringelsen af det særlige retsgrundlag, skal derimod være omfattet af hovedreglen i lovforslagets § 3 om en forældelsesfrist på 3 år svarende til, at disse renter i dag er omfattet af 1908-loven. Det samme bør ifølge udvalget gælde i forhold til gebyrer, herunder rykkergebyrer, og lignende.

...

3.2.2.5. Lån og kreditter uden særligt retsgrundlag

Det er udvalgets opfattelse, at krav på hovedstolen i henhold til lån og kreditter ikke bør være undergivet den almindelige regel om forældelse på 3 år fra forfaldstid. Disse krav er i dag heller ikke omfattet af 5-årsfristen efter 1908-loven. Til støtte for en længere forældelsesfrist taler, at der i disse tilfælde i reglen ikke vil være tvivl om fordragens eksistens og størrelse. En frist på 3 år vil desuden kunne virke urimelig i tilfælde, hvor fordringshaveren ikke har haft særlig anledning til at inddrive sit tilgodehavende, f.eks. i forholdet mellem slægtninge eller andre nærtstående, hvor fristen ikke afbrydes f.eks. ved betaling af renter.

Udvalget foreslår således, at hovedstolen i henhold til lån og kreditter på samme måde som hovedstolen for krav, der hviler på et særligt retsgrundlag, alene skal være omfattet af den foreslåede absolutte forældelsesfrist på 10 år, der som udgangspunkt regnes fra forfaldstidspunktet.

Udvalget finder dog, at renter, gebyrer og lignende bør være omfattet af den almindelige frist på 3 år.

...

Udvalget finder endvidere, at krav i anledning af ubevilgede overtræk på indlånskonti, lån og kassekreditter i pengeinstitutter bør forældes efter samme fristlængde som egentlige lån, og at sådanne krav således ikke bør være omfattet af den almindelige forældelsesfrist på 3 år. Baggrunden herfor er navnlig, at det efter udvalgets opfattelse ikke vil være rimeligt, at kreditor stilles ringere og debitor bedre, når debitor har foretaget træk på kontoen uden samtykke fra kreditor, end hvis det var sket med samtykke."

-0-

"4. Lovforslagets økonomiske og administrative konsekvenser mv.

...

Tilsvarende skønnes forkortelsen af den lange forældelsesfrist fra 20 år til 10 år for krav i henhold til særligt retsgrundlag eller pengelån uden særligt retsgrundlag ikke i sig selv at have økonomiske konsekvenser af væsentlig betydning."

-0-

"Til § 2

Bestemmelsen indeholder regler om fastlæggelse af forældelsesfristernes begyndelsestidspunkt.

...

Medmindre andet følger af den enkelte bestemmelse, vil reglen også gælde i relation til lovens særlige forældelsesfrister, eksempelvis fristen på 10 år for fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag (§ 5), og fristen på 10 år for fordringer i henhold til pengelån eller ubevilgede overtræk på konti i pengeinstitutter (§ 6)."

-0-

"Til §§ 4-14

Lovforslagets kapitel 4 indeholder regler om særlige forældelsesfrister og tillægsfrister for en række typer af fordringer, som ikke kan indpasses under den almindelige ordning med en forældelsesfrist på 3 år med mulighed for suspension kombineret med en absolut frist på som udgangspunkt 10 år, jf. lovforslagets § 3.

Det drejer sig om lønkrav (§ 4), krav, for hvilke der er tilvejebragt et særligt retsgrundlag (§ 5), lån og kreditter uden særligt retsgrundlag (§ 6), indlån i pengeinstitutter og lignende (§ 7), krav i det hele på løbende ydelse (§ 8), visse krav i værge- og fuldmagtsforhold (§§ 9 og 10), krav mod kautionister samt regreskrav (§§ 11 og 12), krav i anledning af strafbart forhold (§ 13) samt visse tilfælde, hvor der foreligger hindringer for afbrydelse af forældelsesfristen (§ 14)."

-0-

"Til § 6

Til stk. 1

Det foreslås i stk. 1, at hovedstolen i henhold til pengelån – på samme måde som hovedstolen for krav, der hviler på et særligt retsgrundlag – skal være omfattet af en forældelsesfrist på 10 år regnet fra forfaldstidspunktet, jf. § 2, stk. 1.

»Pengelån« omfatter såvel lån, dvs. kreditaftaler med fast lånebeløb, som kreditter, dvs. kreditaftaler med variabelt lånebeløb, f.eks. en kassekredit. Også ubevilgede overtræk på konti i pengeinstitutter er omfattet af bestemmelsen.

...

At krav i anledning af ubevilgede overtræk på konti i pengeinstitutter forældes på samme måde som bevilgede lån og kreditter, er for så vidt angår overtræk på indlånskonti ensbetydende med, at sådanne krav forældes 10 år efter tidspunktet for den enkelte debitering, jf. stk. 1 sammenholdt med § 2, stk. 1. Det samme gælder ubevilgede overtræk på kassekreditter med aftalt indfrielsestidspunkt.”

Fra Betænkning 1460 er hentet følgende citater, der understøtter, hvordan man forstod begrebet pengelån:

Side 9-10:

”Ved bestemmelsen i § 4 foreslås en forældelsesfrist på 10 år regnet fra forfaldstidspunktet for krav, der hviler på et særligt retsgrundlag. I forhold til den gældende ordning vedrørende ”særligt retsgrundlag”, jf. 1908-lovens § 1, stk. 2, indebærer forslaget en forkortelse af forældelsesfristen fra 20 år til 10 år samtidig med, at begyndelsestidspunktet ændres fra stiftelsestidspunktet til forfaldstidspunktet. Bestemmelsen omfatter tilfælde, hvor der for fordringen er udstedt gældsbevis, hvor fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller hvor fordringens eksistens og størrelse skriftligt er anerkendt eller fastslået ved en bindende afgørelse.

..

Krav i henhold til pengelån eller ubevilgede overtræk på konti i pengeinstitutter uden særligt retsgrundlag foreslås ligeledes omfattet af en frist på 10 år, jf. § 5. Fristen regnes som udgangspunkt fra forfaldstidspunktet, jf. den almindelige regel i § 2, stk. 1.”

-0-

Side 41-42:

”Udkastet indeholdt ikke særlige regler vedrørende krav, der støttes på aftaler om overdragelse af fast ejendom, og heller ikke vedrørende krav i henhold til pengelån, som ikke hviler på et særligt retsgrundlag.”

-0-

Side 69:

”Visse typer af fordringer og visse situationer foreslås omfattet af en længere forældelsesfrist eller en tillægsfrist, jf. §§ 4-13 og kapitel VII. Der foreslås bl.a. en forældelsesfrist på 10 år for krav, for hvilke der er tilvejebragt et særligt retsgrundlag, og krav i henhold til pengelån, jf. §§ 4 og 5.

Baggrunden for forslaget om en længere forældelsesfrist vedrørende krav i henhold til særligt retsgrundlag og pengelån er, at der i disse tilfælde i reglen ikke er tvivl om fordringens eksistens og størrelse.”

-0-

Side 72:

”For pengelån og fordringer, som støttes på et særligt retsgrundlag som gældsbrief, dom eller lignende, skal efter udvalgets forslag ligesom efter gældende ret gælde den ordning, at hovedstolen er omfattet af en særlig lang forældelsesfrist – efter forslaget en frist på 10 år – medens senere påløbne renter skal være omfattet af den almindelige korte forældelsesfrist.”

-0-

Side 92:

”For pengelån og fordringer, som støttes på et særligt retsgrundlag som gældsbrief, dom eller lignende, skal efter udvalgets forslag ligesom efter gældende ret gælde den ordning, at hovedstolen er omfattet af en særlig lang forældelsesfrist – efter forslaget en frist på 10 år – medens senere påløbne renter skal være omfattet af den almindelige korte forældelsesfrist.”

-0-

Side 213:

”I 1957-udkastet blev der ikke foreslået særlige regler vedrørende pengelån, som ikke hviler på et særligt retsgrundlag, og der anføres ikke noget om sådanne fordringer i bemærkningerne til udkastet.”

-0-

Side 229:

”Efter udvalgets opfattelse taler hensynet til debitor imidlertid imod en så lang frist, og da der heller ikke kan peges på et væsentligt behov for en så lang forældelsesfrist på dette område, foreslås altså en frist på 10 år svarende til den frist, der gælder for bl.a. fordringer i henhold til gældsbriefe og pengelån, jf. §§ 4 og 5.”

-0-

Side 420:

”På tilsvarende måde er en overgangsperiode nødvendig i relation til fordringer, som hidtil alene har været omfattet af Danske Lov 5-14-4 – fordringer med særligt retsgrundlag, fordringer i henhold til pengelån, fordringer, der udspringer af aftale om overdragelse af fast ejendom m.m. – hvad enten fordringen efter den nye lov bliver omfattet af en 10-årig eller af den 3-årige forældelsesfrist.”

-0-

Side 454:

”Det foreslås i stk. 1, at hovedstolen i henhold til pengelån – på samme måde som hovedstolen for krav, der hviler på et særligt retsgrundlag – skal være omfattet af en forældelsesfrist på 10 år regnet fra forfaldstidspunktet, jf. § 2, stk. 1.”

Også **Bo von Eyben** beskæftiger sig i kommentaren til forældelsesloven med begrebet pengelån:

Afsnittet om forholdet til de tidligere regler, s. 210:

”3.2.1.3. Andre krav

Aftaler om *pengelån* omfattedes ikke af 1908-lovens § 1, stk. 1, nr. 1, og krav, der støttedes herpå, forældedes derfor alene efter DL5-14-4. Også forældelseslovens § 6 gør undtagelse fra den almindelige 3-årige forældelse for ”fordringer i henhold til pengelån”, men denne undtagelse omfatter kun krav på tilbagebetaling af lånet. *Andre krav, der udspringer af låneaftalen, vil derfor være omfattet af den 3-årige forældelse.* Krav om erstatning som følge af misligholdelse af en sådan aftale eller en tilhørende aftale om pantsætning falder derimod uden for 1908-loven, medmindre forholdet kunne bringes ind under § 1, stk. 1, nr. 1 e, som et krav, der støttedes på en aftale om udførelse af en tjenesteydelse ... Denne – vanskelige – sontring er således blevet overflødig efter forældelsesloven, fordi kravet vil være omfattet af den 3-årige forældelse, uanset hvordan det rubriceres.”

Afsnittet om kaution, s. 340:

”7.2.2.5. Afgrænsning af pengelånsforpligtelser

Efter § 11 bestemmes forældelsesfristen over for kautionisten ”efter de regler, der gælder for forældelse af fordringen mod hovedskyldneren”. Hvis hovedskylden er en fordring i henhold til en aftale om pengelån, som omfattes af 10-års fristen i § 6, gælder der følgelig også en 10-års frist i forhold til kautionisten, jf. nedenfor. For pengelånsforpligtelser har det ikke i sig selv nogen betydning, at der udstedes gældsbrev eller tilvejebringes andet særligt retsgrundlag for fordringen i overensstemmelse med § 5, da forældelsesfristen også da er 10 år.”

Afsnittet om særligt retsgrundlag (§ 5), s. 644ff:

”Det ”særlige” ved retsgrundlaget er, at det tilvejebringer et nyt, *selvstændigt* grundlag for fordringen, som løsriver den fra den oprindelige grundlag og dermed eliminerer den sukkerhed om fordragens eksistens og størrelse, den forinden var behæftet med.

...

Heraf følger imidlertid tillige, at forskellen *udviskes* i det omfang, fordringen i *forvejen var omfattet af en 10-årig forældelsesfrist*. Hvis det f.eks. drejer sig om en pengelånsfordring, der er undergivet 10-års fristen efter § 6, stk. 1, vil retsvirkningen af afbrydelse af denne frist efter § 19, stk. 1, være, at der udløses en ny 10-års frist. Der er for så vidt ingen forskel mellem virkningen af afbrydelse og virkningen af, at der for fordringen tilvejebringes særligt retsgrundlag.

...

Dernæst formindskes forskellen ved, at det væsentligste af de retslige skridt, som har afbrydelsesvirkning, men uden at tilvejebringe særligt retsgrundlag, er udlægsforretninger (jf. § 18, stk. 1), men grundlaget herfor vil i de fleste tilfælde være et dokument, der opfylder betingelserne til et særligt retsgrundlag efter § 5, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1. Som følge heraf var fordringen således i forvejen undergivet en 10-årig forældelse, og som nævnt indebærer afbrydelsen af denne frist, at der udløses en ny 10-års frist.

...

En fordring kan blive omfattet af § 5, uanset hvilken forældelsesfrist den var undergivet forinden, men reglen har kun praktisk betydning i tilfælde, hvor denne frist var *kortere* end reglens 10-års frist. For fordringer ifølge aftale om pengelån har det således ingen særlig betydning, om der udstedes gældsbrev for kravet, fordi kravet også uden gældsbrev er undergivet en 10-årig forældelse efter § 6. ”

Afsnittet om pengelån (§ 6), s. 697ff:

”4.1. Indledning

Reglerne i § 6 kan siges at være det mest direkte udtryk for den kritik af den tidligere retstilstand, som foranledigede reformen af forældelsesreglerne... Som det fremgik, omfattede kritikken tre punkter: En 20-årig forældelsesfrist for pengelånsfordringer er for lang (som ikke mindst demonstreret af de talrige sager om krav, der grundedes på den personlige hæftelse for pantebrevsgæld, som ikke var blevet dækket ved en tvangsauktion over ejendommen) ...

Dette skyldes, at det ved ”professionelle” pengelån (dvs. først og fremmest pengeinstitutters udlån) i virkeligheden ikke er så afgørende, hvor lang forældelsesfristen er, eller om den løber fra stiftelses- eller forfaldstidspunktet, idet der normalt løbende tilsendes skyldnerne oplysninger om gældens størrelse (kontoudtog m.v.), som opfyldte kravene til en påmindelse efter DL 5-14-4.

...

Reglerne i § 6 gælder uafhængigt af, hvem långiveren og låntageren er. I praksis har reglerne selv sagt navnlig betydning for pengeinstitutters långivning, men som nævnt gælder de også for ”private” låneforhold.

Reglerne er misforstået af *Oswald*: Forældelse s. 135 og 142, hvis eksempler bygger på den forudsætning, at de kun gælder for lån i pengeinstitutter. Misforståelsen skyldes formentlig, at udtrykket ”i pengeinstitutter” i § 6, stk. 1, antages også at referere til ordet ”pengelån”, men allerede sprogligt er det klart, at det kun referer til ”ubevilgede overtræk”. Opfattelsen ville føre til, at forældelsesfristen f.eks. ved familielån ville være 3 år, men en sådan regel tog Forældelsesudvalget som nævnt udtrykkelig afstand fra.

Afgrænsningen af området for § 6 har større betydning end afgrænsningen af pengelån efter de tidligere regler.

...

Forskellen har navnlig betydning for krav, der opstår i tilknytning til aftaler om pengelån. Tidligere omfattedes de også af DL 5-14-4, men nu falder de ind under den 3-årige forældelse, når de ikke støttes på selve låneaftalen. Dette får navnlig betydning ved erstatnings- og berigelseskrav, der udspringer af låne- og pantsætningsaftaler.”

Ad begrebet ”Pengeinstitut”:

Begrebet pengeinstitut har ikke i samme omfang været genstand for omtale i forarbejderne, der dog indeholder følgende bidrag:

Forarbejder, almindelige bemærkninger:

”Heller ikke i tilfælde, hvor kreditor har forbeholdt sig en adgang til under visse omstændigheder at opsige gælden før en aftalt forfaldsdag, således som det er almindeligt i pengeinstitutternes lånedokumenter, vil det i relation til forældelsesfristens begyndelsestidspunkt være rigtigt at lægge vægt på opsigelsesadgangen, medmindre denne gøres gældende. Debitor kan i disse tilfælde ikke have en forventning om, at fristen begynder at løbe, før ophævelses- eller opsigelsesadgangen er gjort gældende.

Udvalget finder på denne baggrund, at der bør indsættes en bestemmelse om, at fristen i disse tilfælde løber fra det aftalte forfaldstidspunkt, hvis fordringshaveren ikke udnytter muligheden for at kræve betaling før dette tidspunkt, og ellers fra det tidspunkt, til hvilket opfyldelse herefter kan kræves. I så fald løber fristen først fra det tidspunkt, hvor fordringshaveren faktisk gør misligholdelsesbeføjelser gældende, dvs. typisk kræver restgælden indfriet.

Bestemmelsen vil bl.a. have betydning ved misligholdelse af betalingsforpligtelsen i henhold til et pantebrev og i relation til opsigelsesadgangen i pengeinstitutternes lånedokumenter.”

-0-

Til § 2, stk. 5.

”Som eksempel kan nævnes det tilfælde, at en betalingsforpligtelse i henhold til et pantebrev er misligholdt, men hvor kreditor vælger ikke at gøre brug af sin beføjelse til at forlange hele restgælden indfriet. Et andet eksempel er det tilfælde, at kreditor efter aftalen – således som det er almindeligt i pengeinstitutternes lånedokumenter – har mulighed for under visse omstændigheder at opsiges gælden, men ikke udnytter denne opsigelsesadgang.”

-0-

Til § 6, stk. 2

”Ved »kassekredit« forstår i bestemmelsen en kredit, hvor der er fri (ikke formålsbestemt) adgang til at hæve beløb inden for en bestemt kreditramme. Kassekreditter ydes navnlig af pengeinstitutter, men herudover også af f.eks. kreditkortudstedere.”

-0-

Til § 7

”Ud over pengeinstitutter findes en række sparevirksomheder, der kan modtage indlån, jf. kapitel 20 (§§ 334-343) i lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 286 af 4. april 2006 med senere ændringer. Sparevirksomheder er ifølge lovens § 334, stk. 1, godkendte virksomheder, der erhvervsmæssigt eller som et væsentligt led i deres drift fra offentligheden eller en videre kreds modtager indlån eller andre midler, der skal tilbagebetales, og som anbringer de modtagne midler på anden måde end ved indsættelse i et pengeinstitut.

Det foreslås, at også indlån i sådanne virksomheder skal være omfattet af særreglen, og at området for bestemmelsen derfor angives som »fordringer i henhold til indlån i pengeinstitutter eller lignende«.”

2.5.3. Betydningen af pant, skriftlig anerkendelse m.v.

I det følgende vil særligt rækkevidden af 2007-forældelseslovens § 5 litra 1) og 3) blive gennemgået nærmere. Om senere forfaldne renter, gebyrer og lignende, der forældes efter 3 år, se afsnit 2.5.2.

Ad fordringer i henhold til gældsbrev

Hvad der forstås ved et gældsbrev er berørt i forarbejderne til 2007-forældelsesloven. Af bemærkningerne til § 5, stk. 1, nr. 1, fremgår følgende:

”Begrebet »gældsbrev« omfatter skriftlige erklæringer, der er ensidige, ubetingede og fikserer kravets størrelse, uanset om dokumentet benævnes »gældsbrev«.

At et gældsbrev skal være skriftligt skal forstås således, at der skal benyttes skrifttegn, men ikke at der nødvendigvis skal være tale om et papirdokument. Et gældsbrev kan således som udgangspunkt være digitalt. For så vidt angår omsætningsgældsbreve, hvor der efter gældsbrevslovens kapitel 2 er knyttet en række retsvirkninger til dokumentbesiddelsen, må det dog forudsættes, at der skal foreligge et papirdokument. Der henvises i øvrigt til den

ændring af gældsbrevsloven, der foretages ved § 2 i lov nr. 539 af 8. juni 2006 om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love (Digital tinglysning). Ved denne ændring bestemmes, i hvilket omfang tinglyste digitale gældsbreve reguleres ved gældsbrevsloven. Ændringen er endnu ikke trådt i kraft. Kravet om skriftlighed udelukker derimod mundtlige erklæringer.

I modsætning til 1908-lovens § 1, stk. 2, er ikke medtaget andre skriftlige erklæringer, som indeholder en anerkendelse af fordragens tilblivelse og størrelse. Dette indebærer, at skylderklæringer vedrørende andet end pengeforpligtelser ikke vil være omfattet.

Herudover er der ikke tilsigtet en ændring af gældende ret og praksis i henhold til 1908-lovens § 1, stk. 2.

På samme måde som efter gældende ret er det ikke en betingelse, at der er tale om et eksigibelt gældsbrev.

Udstedes der pantebrev for gælden, udgør pantebrevet et særligt retsgrundlag, hvis pantebrevet er et gældsbrev. Dette er ikke tilfældet, hvis pantebrevet alene opstiller et maksimum for sikkerheden, således som det er tilfældet ved et skadesløsbrev. Et ejerpantebrev fikserer heller ikke i sig selv den gæld, ejerpantebrevet gives til sikkerhed for, jf. Ugeskrift for Retsvæsen 1983.170 V og Ugeskrift for Retsvæsen 1978.692 B vedrørende 1908-lovens § 1, stk. 2. Denne praksis videreføres.

Udstedelse af veksel eller check etablerer ikke et særligt retsgrundlag for den fordring, som udstedelsen vedrører.”

I teorien er definitionen af et gældsbrev også berørt. I Bo von Eybens ”Forældelse efter forældelsesloven af 2007”, 1. udgave, 2012, hedder det således:

”Dette betyder, at det – fortsat – ikke er en betingelse, at skylderklæringen fremtræder som eller i øvrigt betegner sig som et gældsbrev, idet det afgørende er, at den opfylder de almindelige betingelser for at kunne være et ”gældsbrev”, dvs. at den skal være

- 1) skriftlig og fastslå en
- 2) ensidig,
- 3) i hovedsagen ubetinget
- 4) fordring på et bestemt pengebeløb.

En skylderklæring, der opfylder disse betingelser, er således omfattet af bestemmelsen, uanset hvordan den i øvrigt er udformet og fremtræder. Det afgørende er således erklæringens indhold og ikke dens fremtrædelsesform.

...

Der stilles ikke andre betingelser end de 4 nævnte. Det er således – fortsat – *ingen* betingelse, at gældsbrevet er *eksigibelt*, dvs. forsynet med fuldbyrdelsesklausul, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 5. ”

Hvilken betydning det har, at der for et lån er udstedt et gældsbrev, berøres af Peter Blok i Pengeinstitutankenævnets årsberetning for 2007:

”Efter de hidtidige regler er hovedstolen alene omfattet af DL 5-14-4, hvad enten der er udstedt et gældsbrev, eller dette ikke er tilfældet. På tilsvarende måde er det også efter de nye regler uden betydning for forældelsesspørgsmålet, om der er udstedt et gældsbrev. Hvis dette er tilfældet, skal lovens § 5, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, citeres i stedet for § 6, stk. 1 og 3, men reglerne er identiske.”

Med hensyn til pantebreve anfører Bo von Eyben i ”Forældelse efter forældelsesloven af 2007”, 1. udgave, 2012, følgende:

”... Hvis der er udstedt pantebrev for en fordring, og pantebrevet er et gælds-brev, giver det fordringen særligt retsgrundlag ... Skulle et pantebrev blive udstedt i papirform, således at tinglysning er udelukket, har det dog også virkning som særligt retsgrundlag, da iagttagelse af sikringsakten er uden betydning for spørgsmålet om forældelse ... Da forældelse af den sikrede fordring som hovedregel medfører bortfald af panteretten, jf. forældelseslovens § 25, stk. 1, garderer pantebrevets virkning som særligt retsgrundlag mod denne ”accessoriske” forældelse. Betydningen heraf begrænses dog af, at en panteret normalt tjener til sikring af en fordring ifølge aftale om pengelån, således at forældelsen af den sikrede fordring i forvejen var undergivet den 10-årige forældelse efter § 6.”

Panteretten bortfalder tillige helt eller delvist i forbindelse med tvangsauktion, hvor fordringen ikke dækkes eller kun delvist dækkes af budsummen. Realkreditpantebreve påføres i disse tilfælde typisk en påtegning om, at de alene aflyses, for så vidt angår panteretten. I disse tilfælde antages det, at pantebrevet herefter fortsætter sin funktion som gælds-brev med såvel betydning for forældelsesreglerne samt som eksekutionsgrundlag efter retsplejelovens § 478. Hvis pantebrevet er bortkommet, forudsætter retsforfølgning efter retsplejelovens § 478 dog, at der opnås dom for kravet.

Ad fordringer med ”andet særligt retsgrundlag”:

2007 forældelseslovens forarbejder, særligt betænkning 1460/2005 anfører i bemærkningerne til § 5, stk. 1, nr. 3, følgende om fordringer med særligt retsgrundlag:

”Bestemmelsen om særligt retsgrundlag omfatter herudover – på samme måde som efter gældende ret – krav, hvis eksistens og størrelse skriftligt er anerkendt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse, jf. nr. 3.

Fordringens »eksistens og størrelse« skal skriftligt være anerkendt eller fastslået ved forliget eller afgørelsen, og bestemmelsen finder således ikke anvendelse, hvis forliget eller afgørelsen blot fastslår grundlaget for fordringen, f.eks. et erstatningsansvar.

Kravet om skriftlighed skal forstås således, at der skal være benyttet skrifttegn, men ikke at der nødvendigvis skal være tale om et papirdokument. Der kan således være tale om et digitalt dokument. Kravet om skriftlighed udelukker derimod mundtlige tilkendegivelser.

»Forlig« omfatter både retsforlig og frivillige forlig. En af skifteretten stadfæstet tvangsakkord og en kendelse om gældssanering har virkning som et retsforlig, jf. konkurslovens § 189 og § 226, stk. 1. Et konkursbos anerkendelse af en anmeldt fordring indebærer derimod ikke, at fordringen mod skyldneren får et særligt retsgrundlag.

Herudover er domme omfattet af bestemmelsen, og det samme er voldgiftskendelser.

Domme, voldgiftskendelser og retsforlig på grundlag af anerkendelsessøgsmål vil etablere et særligt retsgrundlag, i det omfang kravets størrelse følger eller kan udledes af dommen eller forliget.

En opgørelse i fogedretten i forbindelse med foretagelse af udlæg etablerer som udgangspunkt, jf. nedenfor vedrørende den særlige betalingspåkravsordning, ikke et særligt retsgrundlag, jf. Ugeskrift for Retsvæsen 2001.1275 H og Ugeskrift for Retsvæsen 2000.2194 V vedrørende 1908-lovens § 1, stk. 2. Denne praksis videreføres. Heller ikke en opgørelse af gælden i fogedretten i forbindelse med en tvangsauktion kan anses for et særligt retsgrundlag.

For renter mv. af fordringer med særligt retsgrundlag foreslås dog i § 19, stk. 7, en særlig ordning. Hvis der for en fordring med særligt retsgrundlag sker afbrydelse af forældelsesfristen ved indgivelse af anmodning om udlæg, løber en ny forældelsesfrist på 10 år også for de under fogedforretningen opgjorte omkostninger og uforældede renter.

Bestemmelsen i § 5, stk. 1, nr. 3, omfatter desuden – på samme måde som efter gældende ret – betalingspåkrav påtegnet af fogedretten efter reglerne i retsplejelovens kapitel 44 a. Også (udenretlige) inkassoomkostninger, som er medtaget i betalingspåkravet, tillagte sagsomkostninger samt renter frem til den dag, hvor fogedretten giver betalingspåkravet påtegning om, at der ikke er fremkommet indsigelser, er omfattet af det særlige retsgrundlag.

Udtrykket ”anden bindende afgørelse” omfatter – foruden voldgiftskendelser – bl.a. visse administrative afgørelser og ankenævnsafgørelser.

Visse brancheklagenævn – f.eks. Pengeinstitutankenævnet og Ankenævnet for Forsikring – har vedtægter, hvorefter den indklagede virksomhed ved at undlade at reagere inden en vis frist anses for at have tilsluttet sig nævnets afgørelse med den virkning, at afgørelsen har bindende virkning for virksomheden. For andre private nævn – f.eks. Danske Malermestres Garantiordning og Byggeriets Ankenævn – gælder det, at virksomheder, der har tilsluttet sig det pågældende ankenævn, er forpligtet til at efterleve nævnets afgørelser. I de nævnte tilfælde må nævnets afgørelse sidestilles med et frivilligt forlig, der etablerer et særligt retsgrundlag, hvis afgørelsen pålægger virksomheden en forpligtelse og fastslår dennes størrelse.

Også administrative afgørelser kan udgøre et særligt retsgrundlag, hvis kravets eksistens og størrelse fremgår af afgørelsen, og afgørelsen er bindende for parterne, fordi den hverken kan indbringes for nogen anden administrativ myndighed eller for domstolene, eller fordi den ikke er indbragt for en anden administrativ myndighed eller for domstolene inden for en foreskrevet frist. Som eksempel kan nævnes en taksationsmyndigheds afgørelse om ekspropriationserstatningens størrelse, som ikke indbringes for en højere administrativ myndighed eller for domstolene inden for den i lovgivningen fastsatte frist herfor.

Ud over administrative afgørelser om krav mellem private og privates krav mod det offentlige vil også administrative afgørelser om det offentliges krav mod private være omfattet, hvis der er tale om afgørelser, der opfylder de nævnte betingelser.”

Det fastslås således i forarbejderne, at hverken en opgørelse i fogedretten i forbindelse med foretagelse af udlæg eller en opgørelse af gælden i fogedretten i forbindelse med en tvangsauktion kan anses for et særligt retsgrundlag, og der henvises generelt til gældende ret. I forlængelse af bemærkningerne om udlæggets manglende egenskaber som særligt retsgrundlag henvises til den særlige betalingspåkravsordning, jf. § 19, stk. 7, som indebærer, at der ved afbrydelse af forældelse gennem indgivelse af anmodning til fogedretten om udlæg for en fordring, der hviler på et gældsbevis eller et særligt retsgrundlag, løber en ny forældelsesfrist på 10 år, som også gælder de uforældede renter og omkostninger, som fremgår af opgørelsen til fogedretten. Bestemmelsen er nærmere gennemgået i afsnit 6.4.3. om afbrydelse af forældelse ved retsskridt.

Spørgsmålet om særligt retsgrundlag har været genstand for overvejelser i såvel teori som praksis både efter de tidligere og de gældende forældelsesregler.

Af Evind Einersen: ”Forældelsesloven af 1908 med kommentarer”, 1999, fremgår blandt andet følgende:

”**Udlæg og udpantning** etablerer en sikkerhedsret, men da fogedretten ikke tager stilling til skyldforholdet, vil der heller ikke ved sådanne sager etableres et særligt retsgrundlag for kreditors fordring.

...

Formålet med en **tvangsauktion** er at realisere pantet og ikke at fastslå panthavernes restfordring mod debitor. Der etableres dermed ikke noget særligt retsgrundlag ved en tvangsauktion.

Jf. Realkreditankenævnets kendelse af 25/11 1998 i sag 1998-01-005-D. Realkreditankenævnets flertal på 4 medlemmer fandt, at der ikke ved tvangsauktionen var etableret et særligt retsgrundlag for så vidt angår den del af kreditors krav, der bestod af renter. Mindretallet på 1 medlem udtalte, at der ved udlægget og opgørelsen af fordringen i tvangsauktionssalgssopstillingen var etableret et særligt retsgrundlag.”

Spørgsmålet om særligt retsgrundlag blev ligeledes berørt af Peter Blok følgende i U 2000 B 2:

”C. Særligt retsgrundlag

Efter 1908-lovens § 1, stk. 2, finder lovens 5-årige forældelsesfrist ikke anvendelse, ”når der for fordringen er udstedt gældsbrief eller tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved dens tilblivelse og størrelse er anerkendt af skyldneren eller på anden måde skriftligt fastslået”. Ud over gældsbriefe er hovedeksemplerne på særlige retsgrundlag frivillige forlig, domme, retsforlig og voldgiftskendelser, alt under forudsætning af, dokumentet fastslår en ensidig forpligtelse og dennes størrelse. 12)

Da pengeinstituttets krav på tilbagebetaling af hovedstolen ifølge et lån med fast lånebeløb – ligesom et krav i henhold til en kassekredit eller et overtræk – ikke er omfattet af 1908-loven, og da forfaldne renter forældes efter lovens § 1, stk. 1, nr. 2, selv om der er udstedt gældsbrief, er det i relation til forældesspørgsmål uden betydning, om der ved lånets stiftelse er oprettet et gældsbrief, jf. foran A (ved kassekreditter og overtræk er dette »pr. definition« ikke tilfældet).

I forbindelse med misligholdelse af et lån eller en kredit vil der ofte efterfølgende blive tilvejebragt et (nyt) særligt retsgrundlag i form af frivilligt forlig, dom eller retsforlig. Herved skabes der også et særligt retsgrundlag for de (da uforældede) renter, som er påløbet i tiden indtil forligets eller dommens tidspunkt med den konsekvens, at disse »forudgående renter« herefter alene er omfattet af den 20-årige forældelse efter DL 5-14-4. 13) Dette gælder, selv om de påløbne renter ikke er opgjort til et angivet beløb, således som det vil være tilfældet ved domme, der tilkender renter fra sagens anlæg (procesrenter) eller fra et tidligere tidspunkt. 14) Renter, der forfalder efter forligs- eller domstidspunktet, er derimod ikke omfattet af det særlige retsgrundlag og forældes derfor – ligesom renter af et gældsbrief – på 5 år, hvilket beror på, at heller ikke et forlig eller en dom fastslår tilblivelsen af »efterfølgende renter«, da kravet på disse afhænger af, at fordringen fortsat består i den pågældende renteperiode. 15) I øvrigt henvises til afsnit IV.

Ud over at etablere et særligt retsgrundlag for påløbne renter har et efterfølgende særligt retsgrundlag den betydning, at der herved sker en afbrydelse af forældelsen efter DL 5-14-4, således at der også for hovedstolen løber en ny 20-årig forældelsesfrist fra forligets eller dommens tidspunkt.

En opgørelse i fogedretten af den aktuelle gæld inklusive renter, typisk i forbindelse med en udlægsforretning, udgør i almindelighed ikke et særligt retsgrundlag og altså navnlig heller ikke et særligt retsgrundlag for de påløbne renter. Dette gælder formentlig, selv om skyldneren anerkender gælden og dennes størrelse, eller fogedretten træffer afgørelse herom. Et særligt retsgrundlag vil således antagelig kun blive tilvejebragt, hvis der i forbindelse med fogedforretningen oprettes et frivilligt forlig. 16) Indgivelse af en anmodning om udlæg afbryder imidlertid forældelse, jf. retsplejelovens § 527, således at der efter forretningens afslutning løber en ny 20-årig forældelsesfrist for hovedstolen og en ny 5-årig forældelsesfrist for renter, se hertil afsnit III.B.

Heller ikke den opgørelse af gælden, som finder sted i forbindelse med tvangsauktion, kan anses for et særligt retsgrundlag. 17) Dette kan få betydning ved en senere opgørelse af det krav mod skyldneren personlig, som kan gøres gældende af en panthaver, der ikke eller kun delvis har opnået dækning på tvangsauktionen.

...”

Endvidere behandlede Peter Blok i Pengeinstitutankenævnets årsberetning fra 2007 spørgsmålet om særligt retsgrundlag:

"G. Efterfølgende tilvejebringelse af særligt retsgrundlag

Efter 1908-lovens § 1, stk. 2, finder lovens 5-årige forældelsesfrist ikke anvendelse, "når der for fordringen er udstedt gældsbrev eller tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved dens tilblivelse og størrelse er anerkendt af skyldneren eller på anden måde skriftligt er fastslået." Som undtagelse fra den korte forældelsesfrist, nu den 3-årige forældelsesfrist efter forældelseslovens § 3, videreføres denne bestemmelse i forældelseslovens § 5. Anvendelsesområdet for denne bestemmelse er i alt væsentligt sammenfaldende med anvendelsesområdet for 1908-lovens § 1, stk. 2, men retsvirkningen af, at der tilvejebringes et særligt retsgrundlag, er forskellig. Efter de hidtidige regler indebærer det, at den hovedstol, som fremgår af det særlige retsgrundlag, er omfattet af den 20-årige forældelse efter DL 5-14-4, mens det af forældelseslovens § 5 følger, at den opgjorte hovedstol er omfattet af en forældelsesfrist på 10 år.

Efter begge regelsæt gælder, at senere påløbne renter er omfattet af den korte forældelsesfrist på henholdsvis 5 år og 3 år, jf. forældelseslovens § 5, stk. 2, der – svarende til bestemmelsen i § 6, stk. 3, om pengelån – tillige omfatter senere forfaldne "gebyrer og lignende". Da forældelseslovens § 5, når bortses fra forældelsesfristen, i det væsentlige er i overensstemmelse med de hidtidige regler, kan der henvises til bemærkningerne i UfR 2000 B s. 5 f.

Særligt retsgrundlag er efter forældelseslovens § 5, stk. 1: gældsbrev, jf. herved også afsnit A foran, fordring registreret i en værdipapircentral, frivilligt forlig, retsforlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten, jf. retsplejelovens kapitel 44 a og specielt § 477 e, stk. 3, samt "anden bindende afgørelse". Det sidste omfatter bl.a. voldgiftskendelser og kendelser afsagt af Pengeinstitutankenævnet, som giver klageren medhold, og som bliver bindende ved, at pengeinstituttet ikke afgiver erklæring efter § 11, stk. 2, i nævnets vedtægter, jf. UfR 2000 B s. 6. Den 10-årige forældelsesfrist, der gælder for frivillige forlig, domme og andre særlige retsgrundlag, omfatter også de (da uforældede) renter, gebyrer eller omkostninger, som var påløbet i tiden forud for etableringen af det særlige retsgrundlag, hvorimod senere påløbne renter m.v. som nævnt er omfattet af forældelsesfristen på 3 år, jf. § 5, stk. 2.

Fogedrettens opgørelse af det aktuelle krav inklusive renter og omkostninger i forbindelse med en begæring om udlæg udgør efter de hidtidige regler ikke et særligt retsgrundlag, og det gælder i princippet også efter de nye regler. Forældelseslovens § 19, stk. 7, indeholder imidlertid en bestemmelse, som indebærer, at fogedrettens opgørelse reelt får samme virkning som tilvejebringelsen af et særligt retsgrundlag, når der indgives begæring om udlæg for en fordring, som er omfattet af et særligt retsgrundlag.

...

1908-lovens § 1, stk. 2, omfatter foruden bindende afgørelser enhver skriftlig anerkendelse af fordringen, mens forældelseslovens § 5, stk. 1, foruden bindende afgørelser alene omfatter gældsbreve og forlig (samt fordringer registreret i en værdipapircentral). Denne forskel har dog næppe praktisk betydning på pengeinstitutområdet.

I PIA 256/2001 havde kunden i juni 1994, efter at et lån var misligholdt, underskrevet en af pengeinstituttet udfærdiget "saldoanerkendelse pr. 31.12.1993". Ankenævnet fastslog, at dette var et særligt retsgrundlag efter 1908-lovens § 1, stk. 2.

Man kan formentlig anse et sådant dokument for et gældsbrev og dermed for også omfattet af forældelseslovens § 5, da det ikke er afgørende, om dokumentet benytter denne betegnelse, men alene, om definitionen på et gældsbrev – en skriftlig, ensidig og ubetinget erklæring om at skyldte et bestemt pengebeløb – er opfyldt.

Under alle omstændigheder ville der også efter forældelsesloven være tale om en erkendelse af forpligtelsen, som afbrød forældelsen, jf. § 15 og nærmere i afsnit III, således at der herefter for hovedstolen løb en ny forældelsesfrist på 10 år. Sondringen mellem tilvejebringelse af et nyt retsgrundlag ved skriftlig anerkendelse af gælden, jf. § 5, og afbrydelse af forældelsen ved erkendelse af forpligtelsen, jf. § 15, har alene betydning i relation til renter, gebyrer og omkostninger, der er påløbet forud for anerkendelsen eller erkendelsen. I det første tilfælde, men ikke i det sidste, bliver disse renter m.v. omfattet af en forældelsesfrist på 10 år i stedet for forældelsesfristen på 3 år.

En gældssaneringskendelse har virkning som et retsforlig, jf. konkurslovens § 226, stk. 1, og etablerer dermed et særligt retsgrundlag. Et forslag til gældssanering, der er underskrevet af skyldneren, kan derimod ikke i sig selv anses for et særligt retsgrundlag, da forslaget ikke kan anses for en ubetinget skylderkendelse, jf. PIA 369/2003, der er stadfæstet ved dom afsagt af retten i Silkeborg den 20. februar 2006 (BS 1-30/2005)."

Fra den nyere litteratur kan fremhæves følgende fra Bo von Eybens "Forældelse efter forældelsesloven af 2007", 1. udgave, 2012:

"Forældelsesloven viderefører den hidtidige retstilstand, hvorefter en opgørelse af fordringen i forbindelse med en fogedforretning som hovedregel *ikke* giver fordringen særligt retsgrundlag.

...

Betydningen af, at en fogedretsafgørelse ikke giver kravet særligt retsgrundlag, begrænses naturligvis af, at udlægsfundamentet oftest i sig selv udgør et sådant (domme/kendelser, retsforlig, udenretlige forlig, gældsbreve og pantebreve, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 1, 2 og 4-6)."

I forlængelse af sin gennemgang af definitionen på et gældsbrev er Bo von Eyben inde på spørgsmålet om blandt andet skriftlighed og særligt retsgrundlag i form af skriftlig anerkendelse af en fordrings eksistens og størrelse:

"Ad (1): Skriftlighed

En mundtlig anerkendelse af skylden er selvsagt ikke tilstrækkelig, jf. f.eks. VLT 1952.360 (intet skriftligt grundlag for fordringen) og UfR 1980.248 V (skyldnerens mundtligt nedlagte påstand under et retsmøde om frifindelse mod betaling af et vist beløb gav ikke kravet herpå særligt retsgrundlag) ..."

Både tidligere og nuværende retspraksis har over tid forholdt sig til, hvad der skal forstås ved særligt retsgrundlag. Dette gælder blandt andet **U.2014.99V**, hvor Vestre Landsret fandt, at en fordring ikke var forældet, idet skyldnerne ved deres handlemåde under en gældssaneringssag havde erkendt gælden og derved afbrudt forældelse, jf. 2007 forældelseslovens § 15. Ugeskriftets domshoved er sålydende:

"N fremsendte en udlægsbegæring til fogedretten med anmodning om, at der blev foretaget udlæg hos ægteparret H og J. Udlægsfundamentet var et frivilligt forlig underskrevet af H og J den 15. februar 2000. H og J nedlagde påstand om, at sagen blev nægtet fremme, da kravet var forældet. Landsretten anførte, at det frivillige forlig udgjorde et tvangsfuldbyrdsgrundlag efter retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 4. Forældelsesfristen var 10 år, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, jf. § 30, stk. 1, 1. punktum. Da udlægsbegæringen var modtaget i fogedretten den 31. oktober 2012, var det afgørende, om der forinden var sket afbrydelse af forældelsen. Det var oplyst, at H og J i 2008 havde ansøgt om gældssanering, men at der ikke efterfølgende blev afsagt kendelse om gældssanering for dem. Efter de foreliggende oplysninger lagde landsretten til grund, at H og J i forbindelse med gældssaneringssagens behandling havde underskrevet et gældssaneringsforslag, der blev udsendt til kreditorerne, og som medtog N's fordring, som ikke var bestridt. Under disse omstændigheder havde H og J ved deres handlemåde erkendt gælden og derved afbrudt forældelsen, jf. forældelseslovens § 15. Allerede af den grund var fordringen ikke forældet."

”U.2013.1061H

Der forelå ikke et »andet særligt retsgrundlag« efter 1908-forældelsesloven for et pengekrav som følge af en tidligere fogedforretning mod skyldneren, der havde tilbudt en afdragsordning.

S skyldte forsikringsselskabet A præmie for en forsikring, og den 1. august 2006 blev A's krav behandlet i fogedretten, hvor S gav møde, men hvor A ikke var repræsenteret. S erklærede sig ude af stand til at betale og kunne intet påvise til genstand for udlæg, men tilbød at betale beløbet med 300 kr. pr. måned. A indgav 17. oktober 2011 til fogedretten på ny begæring om udpantning for beløbet, men fogedretten og senere landsretten afviste kravet som forældet. Højesteret udtalte, at kravet var undergivet 5-årig forældelse efter 1908-forældelseslovens § 1, stk. 1, og at det forhold, at S efter fogedens opgørelse af fordringen havde tilbudt en afdragsordning, ikke medførte, at der var tilvejebragt et »andet særligt retsgrundlag«, jf. 1908-lovens § 1, stk. 2, således at den almindelige forældelsesfrist på 5 år ikke fandt anvendelse. Der løb en ny 5-årig forældelsesfrist fra den 1. august 2006, og forældelse var herefter indtrådt den 1. januar 2011, jf. overgangsreglen i den nugældende forældelseslovs § 30, stk. 1, 2. pkt. Højesteret stadfæstede således landsrettens kendelse om afvisning af kravet som forældet. 1)”

-0-

”U.2013.571H

Fogedrettens og landsrettens afgørelse, hvorefter et krav var forældet og ikke kunne danne grundlag for arrest, havde ikke retskraft for et civilt søgsmål om samme krav.

A havde 6. januar 2010 anmodet fogedretten om at foretage arrest hos B. Fogedretten afviste anmodningen, under henvisning til at A's krav var forældet, og kendelsen blev stadfæstet af landsretten den 24. februar 2010. A havde endvidere den 5. januar 2010 ved byretten anlagt sag mod B med påstand om betaling af kravet. Byretten afviste denne retssag, da landsretten havde taget stilling til kravet, og landsretten tiltrådte afvisningen. Højesteret udtalte, at arrest er et foreløbigt retsmiddel, der skal følges op af en retssag for at få fastslået kravet og arrestens lovlighed. Under sagen har en afgørelse om, at arrest skal foretages, ikke retskraft, uanset om landsretten eller Højesteret under kære vedrørende arrestanmodningen har taget stilling til kravets eksistens. Højesteret fandt, at afgørelsen om at nægte arrest på tilsvarende måde heller ikke havde retskraft i den efterfølgende retssag om, hvorvidt kravet eksisterede. Sagen blev herefter hjemvist til fortsat behandling ved byretten. 1)”

2.5.4. Forældelse af krav på rente m.v.

Krav på forfalden rente forældes efter 3 år - regnet fra forfaldsdagen - efter reglerne i § 3 i 2007-forældelsesloven:

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

Stk. 2. Var fordringshaveren ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen i stk. 1 først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil.”

Forældes den fordring, som renten vedrører, efter reglerne i § 5, betragtes renterne dog også som forældede - uagtet, at der ikke er gået 3 år fra forfaldsdagen. Afbrydelse af forældelsen sker gennem kreditors retsskridt til inddrivelse af fordringen. Se mere herom i afsnit 6.2.

Den 3-årige forældelse er imidlertid ikke anvendelig, selv om de øvrige betingelser i loven er opfyldt, dersom fordringen på renter m.v. er fastslået ved dom, forlig eller skriftlig anerkendelse, jf. § 5, stk. 1, nr. 3, idet fordringen derved bliver omfattet af den 10-årige forældelse. Det samme gælder rentekrav, der er opgjort under en udlægsforretning med henblik på afbrydelse af forældelse, jf. § 19, stk. 7, som nærmere er gennemgået i afsnit 6.4.3.

3. Forældelse af erstatningskrav som følge af rådgivning

Rådgiveransvar er i Bo von Eybens "Forældelse efter forældelsesloven af 2007", 1. udgave, 2012, beskrevet som følger:

"Rådgivningsansvaret er karakteriseret ved at være et professionsansvar, idet det udspringer af, at en klient søger bistand som grundlag for beslutninger på området, der forudsætter en særlig fagkundskab, som (kun) rådgiveren er – eller skulle være – i besiddelse af."

Forældelse af erstatningskrav som følge af rådgivning følger den almindelige regel i forældelseslovens § 3 om en 3-årig forældelse regnet fra forfaldsdagen:

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

Stk. 2. Var fordringshaveren ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen i stk. 1 først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil."

Med hensyn til beregning af fristen, herunder dens begyndelsestidspunkt, suspension og afbrydelse, se afsnit 6.

4. Overgangsregler

2007 forældelsesloven trådte i kraft den 1. januar 2008, men indeholder i kapitel 9 nogle overgangsregler:

"§ 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..."

Bo von Eyben's "Forældelse efter forældelsesloven af 2007" 1. udgave, 2012, indeholder i afsnit "6.1. Ikrafttræden og tidsmæssig gyldighed" blandt andet følgende om baggrunden for overgangsreglerne:

"Loven trådte efter § 29 i kraft d. 1. januar 2008, men for lovens anvendelse har dette som udgangspunkt ingen betydning, da den også finder anvendelse på fordringer der er stiftet inden dette tidspunkt, jf. § 30 stk. 1, 1. pkt. Det er derfor nødvendigt at give forældelsesloven tilbagevirkende gyldighed, idet det ellers i en uoverskuelig fremtid ville være nødvendigt at operere med to sæt forældelsesregler, afhængigt af, om kravet var stiftet før eller efter 1. januar 2008.

Det er imidlertid klart, at dette princip kunne medføre ubehagelige overraskelser for en fordringshaver, som havde indrettet sig efter, hvad forældelsestidspunktet ville være efter de hidtidige regler, men som da ville blive ramt af den forkortelse af forældelsesfristen, som er gennemført ved loven.

Hvis f.eks. et krav, der omfattedes af 1908-loven, forfaldt d. 1/2 2005, ville det være forældet d. 1/2 2010, men efter forældelsesloven ville dette tidspunkt være fremrykket til d. 1/2 2008. Hvis forfaldstidspunktet var d. 1/6 2004, ville forældelse efter 1908-loven indtræde d. 1/6 2009, men efter forældelsesloven d. 1/6 2007, dvs. at forældelse ville være indtrådt i og med lovens ikrafttræden.

Hensynet til fordringshaveren har derfor ført til, at princippet om lovens tilbagevirkende gyldighed modificeres af en overgangsordning, hvor der tages hensyn til hvad forældelsestidspunktet ville være efter de hidtidige regler, jf. § 30 stk. 1, 2. pkt., og herom nedenfor afsnit 2. Det må derfor først gøres klart, hvornår man er inde under overgangsordningen, og hvornår man ikke er.

...

Som nævnt indledningsvis i afsnit 6.1 har det af hensyn til fordringshaveren været nødvendigt at modificere forældelseslovens tilbagevirkende gyldighed med overgangsordning, jf. § 30 stk. 1, 2. og 3. pkt. Det fremgår endvidere, at overgangsordningen *ikke* har betydning i to tilfældegrupper, nemlig *dels* i tilfælde, *hvor de hidtidige regler førte til forældelse inden den 1. januar 2008* (i så fald er det kun disse regler, der gælder), *dels* i (andre) tilfælde, *hvor forældelsesloven fører til forældelse efter den 1. januar 2011* (i så fald er det kun den, der gælder).

Området for overgangsordningen er således kun tilfælde, hvor følgende to betingelser er opfyldt:

- 1) De hidtidige regler fører til forældelse efter den 1. januar 2008
- 2) Forældelsesloven fører til forældelse inden den 1. januar 2011.

Princippet i overgangsordningen er da følgende:

- 1) Hvis forældelsestidspunktet efter *de hidtidige regler* ligger *efter d. 1/1 2011*, indtræder forældelse *denne dag*.
- 2) Hvis forældelsestidspunktet efter *de hidtidige regler* ligger *inden d. 1/1 2011*, skal der foretages en sammenligning mellem forældelsestidspunktet efter de hidtidige regler og efter forældelsesloven, og forældelse indtræder da på det *seneste* af de to tidspunkter – uanset om dette tidspunkt følger af de hidtidige regler eller af forældelseslovens regler.

...

For at kunne anvende disse regler, er det nødvendigt at fastlægge forældelsestidspunktet efter hvert regelsæt. Forældelsestidspunktet efter forældelsesloven skal således i det hele fastlægges efter dennes lovs regler, også selv om de relevante begivenheder måtte være indtruffet inden den 1. januar 2008. Undtagelsen fra dette princip i § 30, stk. 3, gælder ikke i overgangsperioden, da den kun omfatter påmindelser, der er fremkommet inden den 1. januar 2008. Påmindelser der er fremkommet senere, har således ikke afbrydelsesvirkning efter forældelsesloven.

Oswald: Forældelse s. 308 antager, at en sådan påmindelse heller ikke har afbrydelsesvirkning efter de hidtidige regler (DL 5-14-4) og begrunder dette med, at disse regler blev ophævet pr. 1/2 2008. Det fremgår imidlertid udtrykkeligt af § 29, stk. 2, at denne ophævelse modificeres af overgangsordningen, jf. henvisningen til § 30, stk. 1, og denne henviser til de "hidtil gældende bestemmelser". Dette omfatter derfor også en afbrydelse, der i overgangsperioden har fundet sted efter de hidtidige regler. Hvid der f.eks. i 2008 er givet en påmindelse vedrørende en fordring, der blev fastslået ved en dom i 1989, er forældelsestidspunktet efter de gamle regler 2028. Efter forældelsesloven ville forældelsestidspunktet være 1999, da en påmindelse i 2008 som nævnt ikke har

afbrydelsesvirkning efter de nye regler. Overgangsordningen fører derfor til, at forældelse indtræder d. 1/ 2011 (og ikke i 2009, som den modsatte opfattelse ville føre til).

En sammenligning mellem forældelsestidspunkterne efter de to regelsæt vil i de fleste tilfælde føre til, at det seneste af de to tidspunkter vil være det, som følger af de gamle regler. Dette bliver da forældelsestidspunktet, dog således, at de gamle regler ikke kan føre til et senere forældelsestidspunkt end d. 1/1 2011. Inden for overgangsordningen vil de gamle regler selvsagt altid føre til det seneste forældelsestidspunkt, hvis de nye regler ville føre til forældelse inden d. 1/ 2008.

...

I en række tilfælde vil imidlertid forældelsesloven kunne føre til et senere forældelsestidspunkt end de gamle regler. Som nævnt i afsnit 1 kan det navnlig bero på, at fordringshaveren har truffet foranstaltninger, som kun efter de nye regler indebærer foreløbig eller endelig afbrydelse, at forældelsesfristen efter de nye regler løber fra et senere tidspunkt, end efter de gamle regler (forfaldstidspunktet i stedet for stiftelsestidspunktet), eller at forældelsesfristen er længere efter de nye regler end efter de gamle regler.”

Overgangsreglen i § 30, stk. 1, indebærer, at kreditorer inden udgangen af 2010 har skullet sikre sig, at det grundlag, som fordringen var baseret på, ikke efter 1. januar 2011 indebar en forældelse. I forhold til den 10-årige forældelse har det for at sikre sig mod forældelse eksempelvis været nødvendigt, at grundlaget for fordringer, herunder domme, frivillige forlig og skriftlige skylderklæringer, der var over 10 år, blev fornyet/gentaget.

Følgende nyere domme kan belyse overgangsreglerne i § 30, stk. 1, i 2007-forældelsesloven:

”U.2011.3261V

Rentepost i kreditors krav opgjort i fogedretten i december 2003 var undergivet 10 års forældelse, og rentekravet var ikke forældet på tidspunktet for forældelseslovens ikrafttræden den 1. januar 2008 og derfor heller ikke ved indlevering af fogedrekvisition i april 2011.

Ved rekvisition af 7. april 2011 anmodede kreditor A om foretagelse af udlæg hos skyldner S for knap 88.000 kr. Fogedretten udsatte den 13. april 2011 sagen på udbedring af mangler ved rekvisitionen, idet fogedretten bemærkede, at hovedstolen indeholdt forældede renter. Sagen havde været foretaget i fogedretten den 3. december 2003, hvor kravet var blevet opgjort til 59.481 kr., hvoraf renterne udgjorde 15.351 kr. Da A ikke mente, at nogen del af kravet var forældet, blev sagen indbragt for landsretten med påstand om, at sagen blev fremmet for det i rekvisitionen opgjorte beløb. Landsretten tog A's påstand til følge, idet renterne, som var blevet opgjort i december 2003, ikke var forældet på tidspunktet for forældelseslovens ikrafttræden den 1. januar 2008, da renterne var undergivet 5 års forældelse. Efter forældelseslovens § 19, stk. 7, udløser en udlægsforretning på grundlag af en dom en forældelsesfrist på 10 år for renter og omkostninger opgjort under forretningen, og forældelse af disse beløb indtrådte derfor den 2. december 2013. Rentekravet havde således ikke været forældet på tidspunktet for fogedrekvisitionens indgivelse den 8. april 2011, hvorfor der kunne foretages udlæg for det af A opgjorte beløb.”

-0-

”U.2014.2427H

Garanti rakte ud over forældelsesfristen, men kravet var forældet, da retssag ikke var anlagt inden for rimelig tid.

I 2000 foretog A som entreprenør udskiftning af et tag på bygherren, B's ejendom. A's faktura for arbejdet blev udstedt den 23. juli 2000. A havde givet 10 års garanti på arbejdet, dvs. samme varighed som den absolutte forældelsesfrist i forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 4. Under en sag om erstatning for mangler ved taget, som B anlagde mod A den 9.

marts 2011, var spørgsmålet bl.a., om garantien indebar en fravigelse af forældelsesfristen. Højesteret fandt, at tagudskiftningen måtte anses for at være afleveret, da arbejdet blev faktureret, og at den absolutte 10-årige forældelsesfrist måtte regnes fra fakturadatoen og derfor som udgangspunkt udløb den 23. juli 2010. Da den tidligere gældende 20-årige absolutte forældelsesfrist regnedes fra aftalens indgåelse i 2000 og ikke var udløbet ved udgangen af 2010, kunne forældelse efter forældelsesloven af 2007 dog først indtræde den 1. januar 2011, jf. overgangsbestemmelsen i § 30, stk. 1. Højesteret fandt, at forældelseslovens § 26, stk. 1, ikke er til hinder for, at en skyldner gyldigt kan påtage sig en garanti, der rækker ud over forældelsesfristen. Højesteret fandt endvidere, at en garanti af samme varighed som den absolutte forældelsesfrist efter omstændighederne kan indebære, at der i nødvendigt omfang må indrømmes fordringshaveren mulighed for at anlægge retssag om et garantikrav, også efter garantiperiodens udløb, selv om der herved sker en fravigelse af den absolutte forældelsesfrist. Sagsanlæg eller anden fristafbrydelse må i så fald ske inden for rimelig tid. B opdagede i januar 2010, at der kunne foreligge en mangel ved taget, fik en ingeniør til at undersøge taget i februar 2010, modtog dennes rapport i marts 2010 og reklamerede over for A i april 2010, men indleverede først stævning den 9. marts 2011, uden at der i mellemtiden havde været ført forhandlinger mellem parterne. Højesteret fandt, at sagsanlægget under disse omstændigheder ikke var sket inden for rimelig tid, og at B's erstatningskrav derfor var forældet.”

-0-

”U.2014.H

Kreditors krav i henhold til en udeblivelsesdom var forældet med én dag ved fogedrettens modtagelse af udlægsanmodningen.

Banken B's krav mod A var fastslået ved en udeblivelsesdom af 31. januar 1990. Den 28. januar 1993 modtog A en påmindelse om gælden. Fogedretten modtog en udlægsanmodning den 29. januar 2013. Det var ubestridt, at fordringen ikke var forældet den 1. januar 2008, da forældelsesloven af 2007 trådte i kraft, og at fordringen den 1. januar 2011 hverken var forældet efter de gamle eller de nye forældelsesregler, jf. overgangsreglen i den nye forældelseslovs § 30, stk. 1. Forældesspørgsmålet skulle derfor afgøres efter reglerne i forældelsesloven af 2007. B's fordring ville være forældet 10 år efter dommen, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, medmindre der var sket afbrydelse af forældelsen forinden. Den skriftlige påmindelse om gælden, som A modtog den 28. januar 1993, havde afbrudt forældelsen efter Danske Lov 5-14-4, og denne afbrydelse havde virkning også efter den nye forældelseslov, jf. lovens § 30, stk. 3. En ny forældelsesfrist på 10 år var derfor begyndt at løbe fra den 28. januar 1993. A og B var enige om, at B i perioden fra den 17. november 1997 til den 1. juli 2012 ikke kendte eller burde have kendt A's opholdssted i udlandet. Forældelse kunne derfor tidligst være indtrådt den 1. juli 2013, jf. forældelseslovens § 14, stk. 1. Denne bestemmelse kan imidlertid ikke medføre forlængelse af forældelsesfristen med mere end 10 år, jf. § 14, stk. 2. Da den 10-årige forældelsesfrist efter påmindelsen af 28. januar 1993 ville være udløbet den 28. januar 2003, kunne § 14, stk. 1, sammenholdt med § 14, stk. 2, derfor ikke bevirke, at forældelsesfristen udløb senere end den 28. januar 2013, medmindre forældelsesfristen var afbrudt på ny efter den 28. januar 1993. Den 29. januar 1993 havde en medarbejder i B med håndskrift tilføjet et notat med oplysninger om A's økonomiske forhold på en kopi af påmindelsen. Højesteret fandt imidlertid ikke, at B havde godtgjort, at der havde fundet en telefonsamtale sted den 29. januar 1993 mellem A og B. Forældelsesfristen var dermed ikke afbrudt på ny ved erkendelse eller påmindelse efter den 28. januar 1993, hvorfor kravet var forældet ved fogedrettens modtagelse af udlægsanmodningen den 29. januar 2013.”

5. Oversigt over forældelsesfrister og overgangsregler efter 2007-forældelsesloven

FORÆLDELSESFRISTER

1 år ¹⁾	3 år	5 år	10 år ²⁾	20 år	30 år
Visse regreskrav mellem flere solidariske skyldnere	Alle fordringer, som fordringshaveren er bekendt med, og som ikke forældes efter andre bestemmelser, eksempelvis køb af varer, tjenesteydelser, fast ejendom, leje- og leasingaftaler, tilbagesøgningskrav, skatter og afgifter	Ansættelsesforhold	Fordringer i henhold til gældsbrev	Indlån i pengeinstitutter, inklusive tilskrevne renter	Erstatninger for personskader
Fordringer, der udspringer af strafbare forhold	Renter, gebyrer og lignende, der knytter sig til fordringer med 10 års forældelse		Fordringer, der er registreret i en værdipapircentral		Erstatninger for miljøskader
Fordringer, der ikke tidligere har kunnet gøres gældende som følge af forhold hos skyldneren (debitors opholdssted har været ukendt m.v.)	Krav som følge af tilsidesættelse af pligter, der følger af visse vedvarende hverv (som f.eks. værge, fuldmægtig eller medlem af en ledelse)		Fordringer fastslået ved dom, forlig eller skriftlig anerkendelse		
Fordringer, hvor der er foretaget retsskridt eller lignende, som ikke fører til realitetsafgørelse eller forlig			Pengelån eller ubevilgede overtræk på konti i pengeinstitutter		
			Renter, gebyrer m.v., der tilskrives en kredit inden for dennes maksimum		
			Fordring på pensioner og andre sociale ydelser		

1) Tillægsfrist.

2) Gælder tillige som seneste forældelsestidspunkt for erstatning uden for kontraktforhold (bortset fra person- og miljøskader) og andre fordringer, der ikke er person- og miljøskader eller erstatning uden for kontrakt.

OVERGANGSREGLER

Forældelsesregel/forældelsestidspunkt	Inden 1/1-2008	Inden 1/1-2011	Efter 1/1-2011
Gammel	Forældet denne dato		Forældelse den 1/1-2011
Ny		Forældelse efter nye regler	Forældelse efter nye regler

Gammel og ny		Forældelse efter den seneste af de to datoer	
--------------	--	--	--

6. Beregning, suspension og afbrydelse af forældelsesfrister

6.1. Beregning af forældelsesfristerne.

Da suspensionsreglerne i 2007-forældelsesloven er anderledes end ved de tidligere forældelseslove, og da den lange forældelse (10-års fristen) generelt alene kan afbrydes ved kreditors retsforfølgningsskridt, er det relevant at se nærmere på, hvordan fristerne beregnes, og hvornår i forløbet fristerne anses for suspenderet eller afbrudt.

De overordnede regler for beregning af forældelsesfristerne fremgår af 2007-forældelseslovens § 2:

”§ 2. Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2. Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb.

Stk. 3. For fordringer, som opstår ved misligholdelse af kontrakt, regnes forældelsesfristen fra tidspunktet for misligholdelsen.

...”

Om de absolutte forældelsesfrister, se afsnit 6.2.2.

6.1.1. Særligt vedrørende den 10-årige frist for fordringer:

Forarbejderne til 2007-forældelsesloven indeholder følgende bemærkninger til § 2, stk. 1, om beregning af forældelsesfristen:

”Ved gældsbreve og frivillige forlig uden aftalt forfaldstidspunkt vil begyndelsestidspunktet for den 10-årige frist være udstedelsestidspunktet, idet dette tidspunkt må anses for forfaldstidspunktet, når intet betalingstidspunkt er aftalt.”

Hvis den 10-årige frist er indtrådt, for så vidt angår renter og omkostninger, jf. § 5, stk. 1, nr. 3, og afsnit 2.5., er det dog tidspunktet for dommen, forliget eller den skriftlige anerkendelse, der er starttidspunktet for beregning af forældelsestidspunktet.

Afbrydelse af forældelsen sker gennem kreditors retsskridt til inddrivelse af fordringen. Se mere herom i afsnit 6.4.3.

6.1.2. Særligt vedrørende den 3-årige frist for rådgiveransvar.

Der sondres i 2007 forældelsesloven mellem professionsansvar i og uden for kontraktforhold, idet begyndelsestidspunktet for fristberegningen i ansvar uden for kontrakt følger reglerne i § 2, stk. 4,

hvorefter fristen løber fra tidspunktet for skadens indtræden. For rådgiveransvaret, der typisk vil være et erstatningskrav i kontraktforhold, følger fristens begyndelsestidspunkt af § 2, stk. 3. Om dette fremgår følgende af Bo von Eyben ”Forældelse efter forældelsesloven af 2007”, 1. udgave 2012:

”Hvis der er tale om et ansvar i *kontraktsforhold*, er begyndelsestidspunktet derimod det tidspunkt, hvor *fejlen blev begået*, jf. § 2, stk. 3. I disse tilfælde må en udskydelse af begyndelsestidspunktet til det tidspunkt, hvor de skadelige følger af rådgivningsfejlen viste sig, derfor begrundes med suspensionsreglen.”

Se mere i afsnit 6.2.1. om suspensionsreglen i forhold til den 3-årige forældelse af rådgiveransvar.

6.2. Afbrydelse ved suspension

6.2.1. Generelt om suspension

Ved suspension forstås, at forældelsesfristen først begynder at løbe fra et senere tidspunkt, end den ellers ville. Reglerne om suspension findes blandt andet i forældelseslovens § 3, stk. 2:

”§ 3. Stk. 2. Var fordringshaveren ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen i stk. 1 først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil.”

I 1908-loven fremgik det af § 3, at der skulle være tale om ”utilregnelig uvidenhed”, hvorved forstås, at fordringshaveren hverken havde eller burde have haft kendskab til kravet, skyldneren og dennes opholdssted. Reglerne om suspension blev dog antaget også at omfatte tilfælde, hvor forældelsesfristen var begyndt at løbe, men hvor skyldneren efterfølgende ikke kunne kontaktes eller ligefrem ”forsvandt”, jf. Bo von Eyben ”Forældelse efter forældelsesloven af 2007” 1. udgave 2012, hvor det hedder:

”Hvis fordringshaveren (senest) på forfaldstidspunktet kendte eller burde kende fordringen og skyldneren, kan denne viden/burde viden naturligvis ikke forsvinde efterfølgende. Det kan derimod kendskabet til skyldnerens opholdssted, hvis f.eks. denne forsvinder på et tidspunkt, hvor forældelsesfristen er løbende.”

Den praksis, der har udviklet sig i henhold til § 3 i 1908-loven har fortsat relevans, jf. betænkning 1460/2005, s. 98:

”Det kan anføres, at en suspensionsregel kan give anledning til tvister, idet det f.eks. kan volde vanskeligheder at fastslå, om der foreligger ”utilregnelig uvidenhed”. Dette forhold er imidlertid efter udvalgets opfattelse mindre tungtvejende end hensynet til, at fordringshaveren ikke mødes med forældelse i tilfælde, hvor den pågældende ikke kender eller burde kende sit krav. Hertil kommer, at der eksisterer en veludviklet praksis vedrørende 1908-lovens § 3, som også vil være relevant ved en videreførelse af denne suspensionsregel i en ny forældelseslov.”

Følgende dom, som omhandler suspension efter 1908 forældelseslovens § 3, illustrerer anvendelsen af suspensionsreglerne:

”U.2013.3314H

Forældelsesfrist havde været suspenderet, men erstatningskrav var alligevel forældet.

Selskabet A meddelte i oktober 1997 Lægemiddelstyrelsen, L, at et medicinsk præparat, som A markedsførte, ville blive trukket ud af markedet den 6. april 1998. L meddelte derefter i december 1997 parallelimportøren H, at præparatet den 6. april 1998 ville blive slettet af specialitetsregisteret. Dette indebar, at H den 6. april 1998 måtte standse sit salg af præparatet. Den 31. juli 2003 udsendte Kommissionen, K, en pressemeddelelse om, at der var indledt en konkurrencesag mod A. K udtalte i pressemeddelelsen bl.a., at K mente, at A's tilbagetrækning af præparatet fra markedet havde haft til formål at forhindre parallelimport. Den 15. juni 2005 udsendte K yderligere en pressemeddelelse om, at A ville blive pålagt en bøde for overtrædelse af konkurrencereglerne. I september 2010 anlagde H en erstatningssag mod A i anledning af A's handlemåde i 1997. Sø- og Handelsretten fandt, at forældelsesfristen måtte regnes fra den 6. april 1998, og at kravet var forældet den 6. april 2003, og A blev derfor frifundet. For Højesteret angik sagen, om H's mulige erstatningskrav som følge af A's tilbagetrækning af præparatet fra markedet var forældet eller fortabt ved passivitet. Højesteret fandt, at skaden indtraf den 6. april 1998, men at forældelsesfristen havde været suspenderet, jf. § 3 i forældelsesloven af 1908. H havde imidlertid i hvert fald fra tidspunktet for den anden pressemeddelelse fra K den 15. juni 2005 det fornødne grundlag for at gøre sit krav gældende mod A. Forældelsesfristen skulle derfor regnes senest fra dette tidspunkt, og da H først anlagde sag den 16. september 2010, var kravet forældet efter både forældelsesloven af 1908 og forældelsesloven af 2007, jf. sidstnævnte lovs overgangsbestemmelse i § 30, stk. 1, 2. pkt., 2. led. 1)"

Hvis kreditor en gang har opnået kendskab til kravet, kan der ikke efterfølgende indtræde suspension som følge af manglende kendskab, jf. Bo von Eyben "Forældelse efter forældelsesloven af 2007" 1. udgave 2012, citeret ovenfor.

I betænkning 1460/2005, s. 98, hedder det, at når der på denne måde ved en regel om suspension tages hensyn til fordringshaveren, er det muligt at operere med en forholdsvis kort forældelsesfrist, mens der uden en suspensionsregel måtte gælde en væsentligt længere forældelsesfrist for at undgå stødende resultater. Dette udtrykkes s. 98 i betænkningen således:

"Det er således udvalgets overordnede synspunkt, at en rimelig afvejning af hensynene til de to parter bedst kan opnås gennem en ordning, der bygger på en forholdsvis kort forældelsesfrist, som suspenderes ved kreditors utilregnelige uvidenhed, suppleret med en absolut forældelsesfrist af passende længde."

Overvejelserne førte frem til følgende bestemmelse i 2007-forældelseslovens § 14:

"§ 14. Hvis fordringshaveren har været afskåret fra at afbryde forældelse på grund af ukendskab til skyldnerens opholdssted eller på grund af en hindring, som ikke beror på fordringshaverens forhold, indtræder forældelse tidligst 1 år efter, at fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til skyldnerens opholdssted, henholdsvis 1 år efter hindringens ophør.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 kan ikke medføre en forlængelse af fristerne efter § 3, stk. 3, og kan højst forlænge andre frister eller tillægsfrister med 10 år."

Følgende nyere domme tager stilling til suspension:

"U.2014.H

Kreditors krav i henhold til en udeblivelsesdom var forældet med én dag ved fogedrettens modtagelse af udlægsanmodningen.

Banken B's krav mod A var fastslået ved en udeblivelsesdom af 31. januar 1990. Den 28. januar 1993 modtog A en påmindelse om gælden. Fogedretten modtog en udlægsanmodning den 29. januar 2013. Det var ubestridt, at fordringen ikke var forældet den 1. januar 2008, da forældelsesloven af 2007 trådte i kraft, og at fordringen den 1. januar 2011 hverken var forældet efter de gamle eller de nye forældelsesregler, jf. overgangsreglen i den nye forældelseslovs § 30,

stk. 1. Forældesspørgsmålet skulle derfor afgøres efter reglerne i forældelsesloven af 2007. B's fordring ville være forældet 10 år efter dommen, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, medmindre der var sket afbrydelse af forældelsen forinden. Den skriftlige påmindelse om gælden, som A modtog den 28. januar 1993, havde afbrudt forældelsen efter Danske Lov 5-14-4, og denne afbrydelse havde virkning også efter den nye forældelseslov, jf. lovens § 30, stk. 3. En ny forældelsesfrist på 10 år var derfor begyndt at løbe fra den 28. januar 1993. A og B var enige om, at B i perioden fra den 17. november 1997 til den 1. juli 2012 ikke kendte eller burde have kendt A's opholdssted i udlandet. Forældelse kunne derfor tidligst være indtrådt den 1. juli 2013, jf. forældelseslovens § 14, stk. 1. Denne bestemmelse kan imidlertid ikke medføre forlængelse af forældelsesfristen med mere end 10 år, jf. § 14, stk. 2. Da den 10-årige forældelsesfrist efter påmindelsen af 28. januar 1993 ville være udløbet den 28. januar 2003, kunne § 14, stk. 1, sammenholdt med § 14, stk. 2, derfor ikke bevirke, at forældelsesfristen udløb senere end den 28. januar 2013, medmindre forældelsesfristen var afbrudt på ny efter den 28. januar 1993. Den 29. januar 1993 havde en medarbejder i B med håndskrift tilføjet et notat med oplysninger om A's økonomiske forhold på en kopi af påmindelsen. Højesteret fandt imidlertid ikke, at B havde godtgjort, at der havde fundet en telefonsamtale sted den 29. januar 1993 mellem A og B. Forældelsesfristen var dermed ikke afbrudt på ny ved erkendelse eller påmindelse efter den 28. januar 1993, hvorfor kravet var forældet ved fogedrettens modtagelse af udlægsanmodningen den 29. januar 2013.”

-0-

”U.2013.3268V

Begæring om afholdelse af syn og skøn uden retssag efter retsplejelovens § 343 taget til følge trods skønsindstævntes indsigelse om, at et muligt krav var forældet.

Husejer H anmodede i sommeren 2013 byretten om at iværksætte udenretligt syn og skøn efter retsplejelovens § 343 omkring eventuelle mangler ved arbejde på en villa udført af skønsindstævnte, S, senest i 2007. S påstod anmodningen afvist, idet et eventuelt krav var forældet. H gjorde heroverfor gældende, at kravet ikke var forældet på grund af suspension af forældelsesfristen. Byretten tog anmodningen til følge, idet byretten fandt, at det ikke var åbenbart, at kravet var forældet. Landsretten stadfæstede kendelsen med bemærkning, at det omtvistede spørgsmål om forældelse måtte afgøres under en eventuel retssag mellem parterne.”

-0-

”U.2013.2083H

Eventuelt tilbagebetalingskrav ved køb af andelsbolig til mulig overpris ikke forældet.

TBB2013.414

K havde købt en andelsbolig i april 2008. I begyndelsen af juli 2009 modtog K indkaldelse til et beboermøde med omtale af en ny og lavere vurdering af ejendommen. K anlagde herefter sag mod sælgeren, S, i december 2009, fordi hun mente, at hun havde betalt overpris for andelsboligen. Spørgsmålet i sagen var, om K, før hun modtog indkaldelsen til beboermødet i juli 2009 med den nye vurdering, burde have haft mistanke om, at ejendommen ikke var korrekt vurderet, jf. andelsboligforeningslovens § 16, stk. 3, hvorefter køberens krav på tilbagebetaling af en eventuel overpris forældes 6 måneder fra det tidspunkt, hvor køberen kendte eller burde have kendt sit krav. Højesteret udtalte bl.a., at der ikke gælder en almindelig pligt for køberen af en andelsbolig til i forbindelse med købet at foranstalte nærmere undersøgelser af værdien af andelsboligforeningens ejendom med den konsekvens, at manglende undersøgelse fører til, at et eventuelt krav mod sælgeren forældes 6 måneder efter aftalens indgåelse. Højesteret fastslog herefter ud fra en konkret vurdering af de oplysninger, der var i det materiale, K havde modtaget forud for købet, og da der heller ikke i øvrigt var oplyst omstændigheder, som havde givet K særlig anledning til at foranstalte nærmere undersøgelser af ejendommens værdi, at K på tidspunktet for indgåelsen af købsaftalen ikke burde have kendt sit eventuelle krav. Heller ikke efter købet og frem til begyndelsen af juli 2009, hvor K modtog indkaldelsen til beboermødet, burde K have kendt sit eventuelle krav. K's eventuelle krav mod S var derfor ikke forældet. 1)”

6.2.2. Suspension og de absolutte forældelsesfrister

De absolutte forældelsesfrister har den funktion, at de sætter en øvre grænse for, hvor langt ud i fremtiden en suspension kan skubbe tidspunktet for forældelse.

I 2007-forældelseslovens § 3, stk. 3, er der fastsat følgende absolutte forældelsesfrister:

”§ 3. Stk. 3. Forældelse indtræder senest

1) 30 år efter den skadevoldende handlings ophør for fordringer på erstatning eller godtgørelse i anledning af personskaade, jf. dog stk. 4, og for fordringer på erstatning for skade forvoldt ved forurening af luft, vand, jord eller undergrund eller ved forstyrrelser ved støj, rystelser el.lign.,

2) 10 år efter den skadevoldende handlings ophør for fordringer på erstatning for skade forvoldt uden for kontraktforhold, som ikke er omfattet af nr. 1, og

3) 10 år efter begyndelsestidspunktet i henhold til § 2 for andre fordringer.”

I henhold til § 14, stk. 2, 2. pkt., kan andre end de i § 3, stk. 3, nævnte absolutte frister, jf. afsnit 6.2.1., ved suspension forlænges med op til 10 år. Således kan en fordring, for hvilken der er udstedt gældsbrev, der i henhold til § 5, stk. 1, nr. 1, er undergivet en 10-årig forældelsesfrist, forlænges med op til 10 års suspension, det vil sige til højst 20 år i alt. Det samme gør sig gældende for pengelån, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 14, stk. 2.

6.3. Afbrydelse af forældelse efter overgangsreglerne.

For at sikre, at også de afbrydelsesskridt, der er foretaget forud for lovens ikrafttræden, fortsat har virkning, er der i lovens § 30, stk. 3, følgende overgangsregel:

”§ 30, 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.”

Af lovforslagets bemærkninger til § 30, stk. 3, fremgår det, at der er tale om en overgangsperiode, som er indført ud fra hensynet til fordringshaveren. Reglen tager sigte på tilfælde, hvor fordringshaveren har foretaget skridt, som efter de hidtidige regler medførte afbrydelse af forældelsen, men ikke efter forældelsesloven, jf. von Eyben, s. 185, hvor det videre anføres:

”Der findes kun ét eksempel herpå, nemlig adgangen til at afbryde forældelse efter DL 5-14-4 ved en *påmindelse*. Hvis forældelsen efter DL 15-14-4 således gyldigt er blevet afbrudt ved en påmindelse inden d. 1/1 2008, skal den således ved beregningen af forældelsestidspunktet efter forældelsesloven også tillægges virkning som afbrydelse efter denne lov.”

Ifølge von Eyben, s. 187, er området for overgangsordningen kun tilfælde, hvor følgende to betingelser er opfyldt:

”1) De hidtidige regler fører til forældelse efter 1/1 2008,

2) Forældelsesloven fører til forældelse inden 1/1 2011.

Princippet i overgangsordningen er da følgende:

- 1) Hvis forældelsestidspunktet efter de *hidtidige regler* ligger efter *d. 1/1 2011*, indtræder forældelse *denne dag*.
- 2) Hvis forældelsestidspunktet efter de *hidtidige regler* ligger *inden d. 1/1 2011*, skal der foretages en sammenligning mellem forældelsestidspunktet efter de hidtidige regler og efter forældelsesloven, og forældelse indtræder da på det *seneste* af de to tidspunkter – uanset om dette tidspunkt følger af de hidtidige regler eller af forældelseslovens regler.”

Betydningen heraf i praksis kan belyses gennem følgende domme, hvoraf den første tillige er gengivet i afsnit 6.2.1. og den sidste i afsnit 4:

U.2013.3314H

Forældelsesfrist havde været suspenderet, men erstatningskrav var alligevel forældet.

Selskabet A meddelte i oktober 1997 Lægemeddelstyrelsen, L, at et medicinsk præparat, som A markedsførte, ville blive trukket ud af markedet den 6. april 1998. L meddelte derefter i december 1997 parallelimportøren H, at præparatet den 6. april 1998 ville blive slettet af specialitetsregisteret. Dette indebar, at H den 6. april 1998 måtte standse sit salg af præparatet. Den 31. juli 2003 udsendte Kommissionen, K, en pressemeddelelse om, at der var indledt en konkurrencesag mod A. K udtalte i pressemeddelelsen bl.a., at K mente, at A's tilbagetrækning af præparatet fra markedet havde haft til formål at forhindre parallelimport. Den 15. juni 2005 udsendte K yderligere en pressemeddelelse om, at A ville blive pålagt en bøde for overtrædelse af konkurrencereglerne. I september 2010 anlagde H en erstatningssag mod A i anledning af A's handlemåde i 1997. Sø- og Handelsretten fandt, at forældelsesfristen måtte regnes fra den 6. april 1998, og at kravet var forældet den 6. april 2003, og A blev derfor frifundet. For Højesteret angik sagen, om H's mulige erstatningskrav som følge af A's tilbagetrækning af præparatet fra markedet var forældet eller fortabt ved passivitet. Højesteret fandt, at skaden indtraf den 6. april 1998, men at forældelsesfristen havde været suspenderet, jf. § 3 i forældelsesloven af 1908. H havde imidlertid i hvert fald fra tidspunktet for den anden pressemeddelelse fra K den 15. juni 2005 det fornødne grundlag for at gøre sit krav gældende mod A. Forældelsesfristen skulle derfor regnes senest fra dette tidspunkt, og da H først anlagde sag den 16. september 2010, var kravet forældet efter både forældelsesloven af 1908 og forældelsesloven af 2007, jf. sidstnævnte lovs overgangsbestemmelse i § 30, stk. 1, 2. pkt., 2. led. 1)

-0-

U.2012.2463V

Bank, der efter det oplyste havde sendt breve med betalingsanmodninger til skyldneren, men som ikke længere var i besiddelse af dokumentation for afsendelsen, havde afbrudt forældelsen for et gælds-brev.

Den 25. april 1995 underskrev S et gælds-brev på 410.000 kr. til banken B. B blev efterfølgende overtaget af banken V, der i breve i 2003 og 2007 til S opgjorde gælden og fremsatte betalingsanmodning. Brevene var sendt med almindelig post, og V var ikke længere i besiddelse af dokumentation for, at brevene var sendt. Den 29. november 2011 indgav V en udlægsbegæring mod S for en del af gælden. S forklarede bl.a., at han havde været i fogedretten den 12. april 1996, og at han ikke siden havde modtaget henvendelser fra banken. Han havde ikke generelt haft problemer med at modtage post. S gjorde gældende, at kravet var forældet. Fogedretten anførte, at forældelsesfristen for et gælds-brev er 10 år, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1. Indtil lovens ikrafttræden kunne forældelse afbrydes ved kreditors påmindelse til skyldner om gældens eksistens og størrelse, og en sådan afbrydelse har også virkning efter den nye lov, jf. § 30, stk. 3. Det blev lagt til grund, at V havde sendt påmindelser til S den 26. marts 2003 og 8. maj 2007. Brevene var ikke kommet retur, S havde boet på adresserne på de pågældende tidspunkter, og der havde normalt ikke været problemer med at modtage post. Fogedretten fandt det derfor godtgjort, at brevene var kommet frem. Brevene havde givet S behørig

påmindelse om gældens eksistens og størrelse, hvorfor forældelsesfristen var afbrudt. Uanset om det var brevet af 26. marts 2003 eller 8. maj 2007, der havde dannet grundlag for afbrydelsen af forældelse, var forældelsesfristen ikke udløbet, da der ikke var gået 10 år fra nogen af datoerne, og kravet bestod derfor fortsat. Fogedsagen blev herefter fremmet. Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse.

-0-

U.2012.1890V

Spørgsmål om beviset for, at en bank havde afsendt en påmindelse, der havde afbrudt forældelsen efter DL 5-14-4.

Banken B fremsendte den 30. august 2011 en rekvisition til fogedretten med anmodning om, at der blev foretaget udlæg hos skyldneren J for et krav på ca. 19.000 kr. Kravet var fastslået ved en dom afsagt den 18. april 1989. B gjorde gældende, at kravet, der var undergivet 20-årig forældelse efter DL 5-14-4, ikke var forældet, idet kravet var anført i den årsoversigt, som B havde sendt til J den 31. december 2001. J bestred at have modtaget den pågældende årsoversigt. Efter de oplysninger, som B havde givet landsretten om bankens postsystem og om rutinen med hensyn til udsendelse af årsoversigter, blev det lagt til grund, at banken havde afsendt årsoversigten pr. 31. december 2001 til J til den gadeadresse, han ifølge oplysningerne fra cpr-systemet havde fra den 15. september 1988 til den 1. maj 2002. Det blev endvidere lagt til grund, at årsoversigten for 2001 ikke var modtaget retur af banken med oplysning om, at modtagelse var nægtet, eller at J var ubekendt på den pågældende adresse. Herefter og efter oplysningerne om bankens rutiner i forbindelse med postafsendelse og registrering af forsendelser, som kommer retur med oplysning om, at de ikke er kommet frem til modtageren, måtte det antages, at årsopgørelsen var kommet frem til J. Det kunne ikke kræves, at en sådan meddelelse for at kunne danne grundlag for afbrydelse af en forældelse skal afsendes som rekommanderet brev, og det kunne ikke føre til andet resultat, at J bestred, at han havde modtaget årsopgørelsen. Kravet var herefter ikke forældet, og udlægsforretningen kunne derfor fremmes.

-0-

U.2012.1044Ø

Forældelse efter DL 5-14-4 ikke afbrudt trods fremsendelse af påmindelsesbreve til skyldner.

S havde i årene 1984 til 1986 underskrevet tre gældsbreve og i 1988 indgået et retsforlig med N som kreditor. Da N i 2010 forsøgte tvangsfuldbyrdelse af kravene, gjorde S gældende, at disse var forældede efter DL 5-14-4, idet han ikke havde hørt fra N i årene 1988 til 2010. N gjorde gældende, at der i 1995, 2006 og 2007 var sendt påmindelsesbreve til S, hvorved forældelse var afbrudt. Landsretten udtalte, at forældelse efter DL 5-14-4 afbrydes ved enhver henvendelse fra kreditor til skyldner, der har karakter af et påkrav eller en påmindelse. Kreditors påmindelse får virkning, når den er kommet frem til skyldner. Bevisbyrden for, at skyldner har fået påmindelsen, påhviler kreditor. Afgivelse til almindelig brevforsendelse af et brev kan ikke i sig selv udgøre fornødent bevis herfor, jf. herved Højesterets afgørelser i U 2009.363 H og U 2004.2756 H. Da S benægtede at have modtaget påmindelser fra N forud for sin modtagelse af brevet i 2010, kunne forældelsen efter DL 5-14-4 ikke anses for afbrudt. 1)

-0-

U.2011.3261V

Rentepost i kreditors krav opgjort i fogedretten i december 2003 var undergivet 10 års forældelse, og rentekravet var ikke forældet på tidspunktet for forældelseslovens ikrafttræden den 1. januar 2008 og derfor heller ikke ved indlevering af fogedrekvisition i april 2011.

Ved rekvisition af 7. april 2011 anmodede kreditor A om foretagelse af udlæg hos skyldner S for knap 88.000 kr. Fogedretten udsatte den 13. april 2011 sagen på udbedring af mangler ved rekvisitionen, idet fogedretten bemærkede, at

hovedstolen indeholdt forældede renter. Sagen havde været foretaget i fogedretten den 3. december 2003, hvor kravet var blevet opgjort til 59.481 kr., hvoraf renterne udgjorde 15.351 kr. Da A ikke mente, at nogen del af kravet var forældet, blev sagen indbragt for landsretten med påstand om, at sagen blev fremmet for det i rekvisitionen opgjorte beløb. Landsretten tog A's påstand til følge, idet renterne, som var blevet opgjort i december 2003, ikke var forældet på tidspunktet for forældelseslovens ikrafttræden den 1. januar 2008, da renterne var undergivet 5 års forældelse. Efter forældelseslovens § 19, stk. 7, udløser en udlægsforretning på grundlag af en dom en forældelsesfrist på 10 år for renter og omkostninger opgjort under forretningen, og forældelse af disse beløb indtrådte derfor den 2. december 2013. Rentekravet havde således ikke været forældet på tidspunktet for fogedrekvisitionens indgivelse den 8. april 2011, hvorfor der kunne foretages udlæg for det af A opgjorte beløb.

6.4. Afbrydelse af forældelse.

Med 2007-forældelsesloven ophævedes adgangen til afbrydelse ved påmindelse. Ifølge betænkning 1460/2005, side 334, var udvalgets opfattelse følgende:

”Det er udvalgets opfattelse, at det for at afbryde forældelsen i alle tilfælde bør kræves, enten at skyldneren erkender forpligtelsen, eller at fordringshaveren foretager retslige skridt. Udvalget finder således, at adgangen til afbrydelse ved påmindelse bør ophæves ...”

Reglerne om afbrydelse af forældelse, som fremgår af 2007-forældelseslovens kapitel 5 (”egentlig” afbrydelse, hvorved der løber en helt ny forældelsesfrist) og kapitel 6 (foreløbig afbrydelse af forældelse), vil blive nærmere gennemgået i det følgende.

6.4.1. Afbrydelse ved skyldnerens erkendelse eller handlemåde

En af mulighederne for at afbryde forældelse fremgår af 2007-forældelseslovens § 15:

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

Om valget af ordet ”*erkendelse*” i bestemmelsen om afbrydelse af forældelsesfristen over for ordet ”*anerkendelse*” af gælden i forhold til etablering af et særligt retsgrundlag, jf. § 5, stk. 1, nr. 3, fremgår følgende af betænkning 1460/2005, s. 338:

”Det foreslås fortsat at anvende udtrykket ”*erkendelse*” i relation til afbrydelse af forældelsesfristen i stedet for det mere nutidige udtryk ”*anerkendelse*”. Det sidstnævnte udtryk anvendes i forbindelse med reglen om særligt retsgrundlag, jf. lovudkastets § 4. Ved at anvende forskellige udtryk i de to bestemmelser tilkendegives det, at der er forskel på de krav, der stilles til skyldnerens indrømmelse af forpligtelsen ved afbrydelse, henholdsvis etablering af særligt retsgrundlag. Der tilsigtes ikke realitetsændringer med hensyn til, hvad der ligger i erkendelsesbegrebet, og det vil således fortsat ikke – som ved en egentlig anerkendelse af gælden, der etablerer et særligt retsgrundlag – kunne kræves, at skyldneren skriftligt bekræfter gældens tilblivelse og størrelse.”

Heri ligger blandt andet, at skyldnerens erkendelse af sin forpligtelse kan ske stiltiende ved skyldnerens handlemåde, der kan være fristafbrydende. Ifølge betænkningen sker der herved en videreførelse af den hidtil gældende ret i medfør af 1908-lovens § 2, 2. pkt. Følgende ældre praksis belyser dette:

U.1967.325H

Forældelse efter 1908-loven afbrudt ved afdragsbetalinger efter forud modtaget opgørelse. Ej bevis for renteaftale.

Handelsmand J solgte i tiden 27. februar 1957 til 8. december 1959 fiskegarn m. v. for ialt godt 30.000 kr. til M, der den 14. august 1958 modtog en opgørelse fra J, hvorefter der indtil da var leveret varer for 27.498 kr. og i afdrag betalt 12.500 kr. I tiden derefter betalte M i afdrag af forskellig størrelse ialt 11.650 kr., senest 500 kr. den 13. september 1962, på hvilket tidspunkt der opstod diskussion om størrelsen af restgælden, herunder om berettigelsen af, at J krævede det til enhver tid skyldige beløb forrentet med 6 % p. a. Under en af J den 15. februar 1964 anlagt sag gjorde M - foruden at bestride rentekravet - navnlig gældende, at krav for varer leveret før 15. februar 1959 var forældede. Idet det lagdes til grund, at M ved de efter august 1958 foretagne afdragsbetalinger havde været klar over størrelsen af de af J krævede beløb, fandtes der at foreligge en sådan erkendelse af kravet, at forældelsesfristen var afbrudt. 1) (Dissens). Da det fandtes overvejende betænkeligt at lægge til grund, at M udover de nævnte afdrag havde betalt et beløb på 2055 kr. (Dissens), medens J p.d.a.s. ikke havde godtgjort nogen aftale om forrentning af gælden, dømtes M i overensstemmelse med en af J nedlagt subsidiær påstand med rentekrav efter købelovens § 38, stk. 2."

-0-

"U.2006.272H

Bekræftende genmæle over for modpartens krav, der førte til retsforlig, bevirkede ny 5-årig forældelsesfrist.

Under en sag anlagt den 28. februar 1997 mod fem sagsøgte, S, i anledning af en selskabstømmersag nedlagde konkursboet K påstand om en erstatning, der under sagens forberedelse blev nedsat til ca. 2,9 mio. kr. Efter at S' advokat i et processkrift af 28. februar 2002 havde taget bekræftende til genmæle over for den nedsatte påstand, blev sagen hævet som forligt ved landsrettens tilførsel herom til retsbogen. Ved en kendelse, der stadfæstede af landsretten, afviste fogedretten imidlertid at foretage udlægsforretning for det skyldige beløb under henvisning til, at der ikke forelå et retsforlig. Derefter anlagde K en ny sag mod S. Under denne gjorde S gældende, at kravet var forældet, da K ikke inden udløbet af den 5-årige forældelsesfrist den 28. februar 1997 havde erhvervet deres erkendelse af kravet. Landsretten udtalte, at S ved processkriftet af 28. februar 2002 havde taget bekræftende til genmæle over for K's påstand, og at der derfor forelå en erkendelse af gælden, herunder for så vidt angår renterne, således der fra dette tidspunkt løb en ny 5-årig forældelsesfrist. Kravet var derfor ikke forældet, og K's påstand blev taget til følge. Højesteret stadfæstede dommen i henhold til grundene."

Om det kvalitative indholdskrav til en skyldners erkendelse for at være fristafbrydende anfører Bo von Eyben i "Forældelse efter forældelsesloven af 2007", 1. udgave 2012:

"En skylderkendelse må naturligvis *identificere* den skyld, som den omfatter, men modsat kravet til særligt retsgrundlag efter § 5 er det *ikke* en betingelse, at gældens størrelse er anført i selve erkendelseserklæringen. Til identifikation af skylden kræves imidlertid, at den fremtræder som vedrørende *en bestemt gæld, således at det af erkendelsen i det mindste kan udledes, at der ikke er tvivl eller tvist om gældens størrelse.*"

I tilfælde, hvor skyldnerens *adfærd* sidestilles med en erkendelse, må det ligeledes af omstændighederne kunne udledes, hvilken fordring det drejer sig om, ligesom denne utvivlsomt må kunne opgøres. Bo von Eyben nævner i "Forældelse efter forældelsesloven af 2007", 1. udgave 2012, følgende typesituationer, hvor dette kan være tilfældet:

- Tilfælde, hvor skyldneren henviser til eller på anden måde omtaler gælden,

- tilfælde, hvor skyldneren anmoder om henstand med betaling eller eftergivelse af gælden eller fremkommer med tilbud om afvikling af gælden, og
- tilfælde, hvor skyldneren betaler en del af gælden.

I sager, der har været indbragt for Realkreditankenævnet, har realkreditinstitutterne ofte fremsendt årsopgørelser vedrørende den personlige fordring til skyldneren. Hvis en skyldner henviser til disse opgørelser uden at fremføre indsigelser mod kravet, og i henvisningen giver indtryk af, at der ikke er tvivl om kravets berettigelse, foreligger der efter omstændighederne en tilstrækkelig klar erkendelse af gældens størrelse, til at der er fristafbrydende virkning, jf. UfR 1956.900 Ø og Bo von Eyben "Forældelse efter forældelsesloven af 2007", 1. udgave 2012, s. 762:

"Der er ingen tvivl om, at skyldnerens "godkendelse" af den saldo, som fremgår af en af kreditor fremsendt opgørelse, udgør en erkendelse, men problemet er naturligvis, *hvornår* der kan siges at foreligge en sådan, når skyldneren ikke direkte har givet udtryk herfor. Hvis skyldnerens reaktion indeholder en *klar henvisning til kreditors opgørelse af gælden*, og skyldneren *ikke* fremfører nogen *indsigelser* mod kravet, men tværtimod giver indtryk af, *at der ikke er nogen tvivl om kravets berettigelse*, foreligger der – som anført i UfR 1956.900 Ø – en "tilstrækkelig klar erkendelse af gældens størrelse"."

Om virkningerne af skyldnerens tilbud om delvis opfyldelse af forpligtelsen hedder det i betænkning 1460/2005, s. 289:

"Et tilbud fra skyldneren om delvis opfyldelse af forpligtelsen kan endvidere udgøre en erkendelse af hele gælden, hvis det er klart, hvad hele gælden er, og hvis den resterende del af gælden ikke bestrides, jf. f.eks. U 1998.1709 V. Tilsvarende gælder en anmodning fra skyldneren om eftergivelse af gælden, hvis denne i forbindelse hermed præciseres tilstrækkeligt, jf. Tfs 2000.234 Ø. Skyldnerens fremsættelse af forligstilbud blev i U 1958.473 H ikke anset for en erkendelse, der afbrød forældelsesfristen."

En skyldners handlemåde i form af *betaling* af i skyldforholdet aftalte *renter* indebærer i almindelighed en stiltiende erkendelse af hele gælden. Denne antagelse bygger på, at renter beregnes på grundlag af (hele) gældens størrelse, hvorfor denne kan udledes, jf. betænkning 1460/2005, s. 289:

"Det antages således, at betaling af renter i almindelighed indebærer en stiltiende erkendelse af hele gælden. Rentebeløbet beregnes på grundlag af gældens størrelse, og betaling efter den aftalte rentesats er således udtryk for en indirekte erkendelse af hovedskylden, jf. herved Bo von Eyben, Forældelse I (2003) s. 666, Eivind Einersen, 1908-loven med kommentarer (1999) s. 184, og Peter Blok, U 2000 B s. 7. Det bemærkes, at en erkendelse af hovedstolen derimod ikke i sig selv indebærer en erkendelse af skyldige renter, jf. U 1949.743 SH."

Peter Blok anfører i sin artikel "Den nye forældelseslov og dens betydning i pengeinstitutforhold" (offentliggjort på Pengeinstitutankenævnets hjemmeside) dog, at dette i reglen ikke vil være tilfældet ved betaling af ydelser på banklån med fast lånebeløb, idet disse ydelser omfatter såvel renter som afdrag, og betaling af sådanne ydelser vil derfor i almindelighed ikke i sig selv indebære en erkendelse af gælden (s. 30). I sin artikel i U 2000B.2 uddyber Blok dette synspunkt og anfører, at ydelser på gæld til et pengeinstitut normalt vil blive fastsat til et rundt beløb uden angivelse af, i hvilket omfang beløbet dækker betaling af henholdsvis renter og afdrag. Således sker afviklingen af et sådant lån normalt ved betaling af en fast ydelse, således at en stadig mindre del anvendes til betaling af forfaldne renter og en stadig større del til afdrag på hovedstolen, men afviklingsplanen

vil ofte blive forstyrret af renteændringer uden tilsvarende ydelsesregulering. På denne baggrund må udgangspunktet, ifølge Blok, formentlig være, at sådan betaling af ydelser til et pengeinstitut ikke kan anses for en anerkendelse af gælden, der afbryder forældelsen (s. 4).

6.4.2. Afbrydelse gennem forhandlinger

Er der inden forældelsesfristens udløb indledt forhandlinger om fordringen mellem skyldneren og fordringshaveren, eventuelt under medvirken af en uafhængig tredjemand, indtræder forældelse tidligst 1 år efter det tidspunkt, hvor forhandlingerne må anses for at være afsluttet, jf. forældelseslovens § 21, stk. 5:

”§ 21, stk. 5. Er der inden forældelsesfristens udløb indledt forhandlinger om fordringen mellem skyldneren og fordringshaveren, eventuelt under medvirken af en uafhængig tredjemand, indtræder forældelse tidligst 1 år efter det tidspunkt, hvor forhandlingerne må anses for at være afsluttet.”

I betænkning 1460/2005, s. 309 opregnes en række eksempler på sådanne forhandlinger:

”Der kan dels være tale om alternativ konfliktløsning ved en domstol, hvor en dommer enten optræder som mægler eller overlader sagen til en mægler, dels alternativ konfliktløsning uden for domstolens rammer efter aftale mellem parterne.

Det kan også være relevant at overveje afbrydelsesspørgsmålet for tilfælde, hvor der ikke er tale om konfliktløsning ved en uafhængig tredjemand, men hvor der er tale om ”almindelige” forligsforhandlinger mellem parterne.

I sammenhæng hermed kan nævnes klageinstanser, som en erhvervsdrivende selv stiller til rådighed for forbrugerne, dvs. tilfælde, hvor der ikke er tale om konfliktløsning formidlet af en uafhængig tredjemand, men af en af konfliktens parter.”

Sidstnævnte omfatter forhandlinger, der eksempelvis forud for indbringelsen af en sag for Realkreditankenævnet, er foregået mellem klageren og realkreditinstitutts klageansvarlige enhed.

Er der tale om en situation, hvor en forbruger har interesse i en afbrydelse, eksempelvis i forbindelse med den 3-årige forældelse for rådgiveransvar, argumenteres der i betænkning 1460, s. 310 for, at forældelsesindsigelsen efter omstændighederne kan anses for frafaldet af virksomheden:

”I tilfælde, hvor der er tale om konfliktløsning formidlet af en af konfliktens parter - f.eks. ved indbringelse for en klageafdeling inden for virksomheden selv – vil forbrugeren kunne forledes til at tro, at forældelse afbrydes ved at benytte en sådan ”intern” klageordning. I et sådant tilfælde kan der argumenteres for, at forældelsesindsigelsen må anses for frafaldet af virksomheden.”

Ifølge forarbejderne til § 21, stk. 5, kan der endvidere stilles krav til karakteren af sådanne forligsforhandlinger, for at de har afbrydelsesvirkning:

”For så vidt angår ”almindelige” forligsforhandlinger, dvs. forhandlinger, der ikke foregår under medvirken af en uafhængig tredjemand, skal der være tale om egentlige forhandlinger mellem parterne om kravet eller grundlaget for dette, således at kreditor har føje til at antage, at det ikke er nødvendigt at iværksætte retslige skridt for at undgå

forældelse. Der tilsigtes ikke nogen ændring i forhold til gældende ret med hensyn til spørgsmålet om, hvornår der antages at være indledt sådanne forhandlinger mellem parterne.”

Om karakteren og grundlaget for sådanne forventninger hos kreditor anfører Bo von Eyben i ”Forældelse efter forældelsesloven af 2007”, 1. udgave 2012, s. 929:

”Det forhold som kan give fordringshaveren ”føje” til at antage, at sagsanlæg ville være upåkrævet, må nødvendigvis være muligheden for, at parterne vil kunne nå til en forligsmæssig løsning. Det er selvsagt udsigten dertil, som kan afholde fordringshaveren fra at iværksætte retslige skridt.

...

Den relevante skyldnerreaktion imellem afvisning og godkendelse kan mere præcist udtrykkes således, at det afgørende er, om *skyldneren har tilkendegivet en sådan grad af imødekommelse over for et fremsat krav, at der for fordringshaveren måtte være rimelig udsigt til, at parterne ville kunne nå en forligsmæssig løsning.*”

Mens det er klart, at skyldnerens afvisning af fordringen ikke afbryder forældelsen, er skyldnerens imødekommelse ofte forbundet med en delvis erkendelse af fordringen, jf. Bo von Eyben i ”Forældelse efter forældelsesloven af 2007”, s. 941f:

”Den grad af imødekommelse over for et fremsat krav, som kan begrunde, at forhandlinger må anses for indledt, ligger oftest deri, at skyldneren *delvist anerkender kravet*. Det vigtigste eksempel herpå er tilfælde, hvor skyldneren erkender grundlaget for kravet, således at de videre drøftelser og undersøgelser alene vedrører fastsættelsen af størrelsen af kravet. En sådan erkendelse er ikke tilstrækkelig til at afbryde forældelsen, men den kan vise tilstrækkelig ”forligsvilje” fra skyldnerens side til, at kreditor havde rimelig grund til at undlade sagsanlæg.

...

Det afgørende er, at kreditor (skadelidte) bibringes en forventning om, at når parterne gennem drøftelser og undersøgelser måtte nå frem til en fælles opfattelse af erstatningens størrelse, vil sagen kunne afgøres forligsmæssigt, fordi skyldneren (skadevolderen) ikke havde andre indsigelser mod kravet. Med andre ord: *Den delvise erkendelse skal identificere og afgrænse det spørgsmål, som skiller parterne, og dermed afstikke rammen for de videre drøftelser.*”

Om de forventninger, som skyldneren i forbindelse med forligsforhandlinger måtte have givet fordringshaveren i relation til ikke at gøre forældelsesindsigelsen gældende, anføres følgende i betænkning 1460/2005, s. 310:

”Hvis skyldneren i forbindelse med forligsforhandlinger har givet fordringshaveren en forventning om, at forældelsesindsigelsen ikke vil blive gjort gældende under forhandlingerne, antages der normalt at foreligge en stiltiende accept af, at forældelsesfristen suspenderes i forhandlingsperioden, således at der, hvis forhandlingerne ikke fører til noget resultat, indrømmes kreditor en rimelig frist til anlæggelse af retssag (udskydelse af forældelsesfristens udløb).”

6.4.3. Afbrydelse gennem aftaler

Reglerne i forældelsesloven kan ikke ved forudgående aftale fraviges til skade for skyldneren, jf. § 26, stk. 1. Dette svarer ifølge lovforarbejderne til, hvad der på ulovbestemt grundlag var gældende ret, jf. betænkning 1460/2005, s. 401:

”Efter den gældende ordning er forældelsesreglerne præceptive i forhold til skyldneren, således at der ikke inden forældelsesfristens begyndelse gyldigt kan indgås aftale om fravigelse af forældelsesreglerne til skade for skyldneren, jf. afsnit 4.1. Dette er bl.a. ensbetydende med, at det ikke på forhånd kan aftales, at fordringen slet ikke er undergivet forældelse, eller at fristen forlænges.”

Ifølge betænkningen er der således ikke adgang til for en kreditor i sine standardbetingelser at indsætte vilkår til skade for skyldneren, f.eks. vilkår om, at forældelsesfristen afbrydes ved påmindelse, eller at forældelsesfristen er længere end efter de almindelige regler.

Der er derimod ikke noget til hinder for et efterfølgende afkald på at beråbe sig forældelse, jf. lovforarbejderne til § 26:

”Der er ikke noget til hinder for, at skyldneren efterfølgende, f.eks. i et tilfælde, hvor der er opstået tvist mellem parterne, giver afkald på at påberåbe sig forældelse. Dette kan ske ved helt at frafalde forældelsesindsigelsen eller ved at aftale en udskydelse af forældelsen, f.eks. i forbindelse med forligsforhandlinger eller i afventen på en afgørelse i en lignende sag. Afkald kan også gives, efter at forældelse er indtrådt, f.eks. ved under en retssag at undlade at gøre forældelse gældende. Spørgsmålet om forældelse skal ikke påses ex officio af domstolene. Afkaldet kan gives uden samtidig at give afkald på andre indsigelser, dvs. selv om skyldneren f.eks. bestrider kravet eller kravets størrelse.”

6.4.4. Individualforfølgning

2007-forældelsesloven opregner i §§ 16 og 18 de tilfælde af individualforfølgning, der kan føre til afbrydelse af forældelse:

”§ 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.

Stk. 2. Gøres fordringen gældende ved domstol, sker afbrydelsen

- 1) ved indlevering af stævning eller betalingspåkrav til retten,**
- 2) når påstand om fordringen nedlægges under retssagen, herunder som modkrav,**
- 3) når fordringen under retssagen bliver gjort gældende til modregning, dog kun i det omfang fordringen dækkes af hovedfordringen, eller**
- 4) ved skyldnerens indlevering af stævning til retten med påstand om, at fordringen ikke består.**

Stk. 3. Er det aftalt, at tvist om en fordring skal afgøres ved voldgift, eller er anden særlig afgørelsesmåde hjemlet, sker afbrydelsen, når fordringshaveren iværksætter, hvad der fra dennes side skal gøres for at sætte sagen i gang. Stk. 2, nr. 2-4, gælder tilsvarende.

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

Stk. 2. Foretages udlæg af en pantefoged, afbrydes forældelsen ved udlægsforretningens foretagelse.

Stk. 3. Bestemmelsen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved

- 1) indgivelse af anmodning til fogedretten om foretagelse af arrest,**
- 2) fremsættelse af krav for fogedretten om andel i et auktionsprovenu og**
- 3) indgivelse af anmodning til fogedretten om tilbagetagelse af en løsøregenstand, der er solgt med ejendomsforbehold.**

Stk. 4. Forældelsen afbrydes ved restanceinddrivelsesmyndighedens underretning til skyldneren om afgørelse om indeholdelse i løn m.v.”

Se nedenfor i afsnit 6.4.5. om foreløbig afbrydelse, såfremt retsforfølgningen ikke gennemføres.

6.4.4.1. Civile søgsmål og retsforlig

Hvis fordringen gøres gældende ved domstol, vil afbrydelse dels ske ved indlevering af stævning eller betalingspåkrav til retten, dels når påstand om fordringen nedlægges under retssagen, herunder som modkrav, dels når fordringen under retssagen bliver gjort gældende til modregning, dog kun i det omfang fordringen dækkes af hovedfordringen, dels ved skyldnerens indlevering af stævning til retten med påstand om, at fordringen ikke består, jf. forældelsesloven § 16, stk. 2.

Ved indlevering af stævning til retten, er det tidspunktet for indleveringen; forkyndelsestidspunktet har derimod ingen betydning i forhold til afbrydelse af forældelse, jf. von Eyben, s. 792:

”Hvis fordringen gøres gældende ved en domstol, sker afbrydelsen efter § 16, stk. 2, nr. 1, ved *indlevering af stævning til retten*. Reglen er en kodifikation af retstilstanden, idet indledning af retsforfølgning måtte forstås i overensstemmelse med retsplejelovens almindelige regler om, hvornår en retssag må anses for at være anlagt – og det er tidspunktet for indlevering af stævning til retten, jf. retsplejelovens § 348, stk. 1. Tidspunktet for forkyndelse af stævningen har ingen betydning.”

Om retsvirkningerne af formelle fejl eller formalitetsindsigelser anfører von Eyben, s. 794:

”Hvis der er *formelle fejl eller mangler* ved sagsanlægget, beror retsvirkningen heraf i første række på rettens reaktion. Hvis fejlen eller manglen *ikke* medfører, at sagen *afvises* af retten, har den ikke i sig selv nogen betydning for afbrydelsen af forældelsen. Hvis der f.eks. er mangler ved stævningen, men retten indrømmer sagsøgeren en frist til at afhjælpe dem, jf. retsplejelovens § 349, stk. 2, er afbrydelsesvirkningen fastholdt. Det samme gælder, hvis anlæg af retssagen ved et *forkert værneting* ikke medfører afvisning af sagen, men *henvisning* til det rette værneting, jf. retsplejelovens § 232, stk. 2, og § 248, stk. 2. Hvis derimod manglerne er af en sådan karakter, at de ikke kan afhjælpes, eller hvis henvisning ikke er mulig, afvises sagen, således at sagsanlægget ikke kan føre til en realitetsafgørelse. Situation er da omfattet af reglerne i § 20, stk. 1 og 2, om foreløbig afbrydelse - hvilket som hovedregel indebærer, at fordringshaveren har en frist på (mindst) 1 år til at iværksætte en ny afbrydelse...”

Hvis retten henviser en sag til Realkreditankenævnet eller andet privat klagenævn, fastholdes afbrydelsesvirkningen fra tidspunktet for indlevering til retten.

Er det aftalt, at tvist om en fordring skal afgøres ved voldgift, eller er anden særlig afgørelsesmåde hjemlet, sker afbrydelsen, når fordringshaveren iværksætter, hvad der fra dennes side skal gøres for at sætte sagen i gang, jf. § 16, stk. 3. En klagers indbringelse af klage for et privat klagenævn

antages således ligeledes at have fristafbrydende virkning, beregnet fra tidspunktet for indgivelsen og uafhængigt af sagens udfald, jf. afsnittet herom nedenfor.

Ved indgivelse af betalingspåkrav til fogedretten afbrydes forældelsen endeligt, i det omfang skyldneren ikke har indsigelser mod kravet. Fremkommer skyldneren derimod med realitetsindsigelser, løber 1-års fristen i princippet. Har fordringshaveren ved indgivelse af betalingspåkravet tilkendegivet, at der ved indsigelser skal indledes retssagsbehandling, jf. retsplejelovens § 477 b, stk. 4, nr. 3, får denne foreløbige afbrydelse imidlertid ingen virkning, idet betalingspåkravet herefter fungerer som stævning. Har fordringshaveren ved indgivelsen fravalgt retssagsbehandling i det omfang der fremkommer indsigelser, har betalingspåkravet ingen afbrydelsesvirkning overhovedet (von Eyben, s. 797). Fremkommer der formalitetsindsigelser, gælder det samme ved betalingspåkrav som ved indgivelse af stævning.

Om betydningen af kreditors nedlæggelse af frifindelsespåstand under en af debitor anlagt sag om anerkendelse af, at kravet ikke består (et ”negativt anerkendelsessøgsmål”), anføres det i betænkning 1460, s. 292:

”Det må antages, at kreditors nedlæggelse af frifindelsespåstand under en af debitor anlagt sag om anerkendelse af, at kravet ikke består (et ”negativt anerkendelsessøgsmål”), medfører afbrydelse af forældelsesfristen for kreditors krav. Som eksempel på, at debitor kan have en interesse i at anlægge anerkendelsessøgsmål med påstand om, at fordringen ikke består, kan nævnes en kautionist, der ønsker dom for, at kautionsforpligtelsen ikke kan gøres gældende.”

Ovenstående gør sig ligeledes gældende ved indbringelse af en klage med en tilsvarende påstand for eksempelvis Realkreditankenævnet, jf. von Eyben, side 897:

”Hvis en negativ anerkendelsespåstand – f.eks. i en klagenævns sag... - kun vedrører fordragens eksistens, men ikke dens størrelse, gælder tilsvarende, at en afgørelse, der ikke giver klageren medhold, medfører foreløbig afbrydelse vedrørende den indklagedes fordrag. Oftest vil en sådan påstand dog omfatte en fordrag, hvis størrelse er angivet eller kan udledes, således at der indtræder endelig afbrydelse efter § 16, stk. 2, nr. 4 (jf. stk. 2, 2. pkt.) allerede ved indbringelsen af sagen.”

Om påkravsreglen i § 19, stk. 7, vedrørende renter og omkostninger, henvises til afsnit 6.4.6.

6.4.4.2. Indbringelse for et klage- eller ankenævn

Om forståelsen af udtrykket ”anden bindende afgørelse” i § 16 fremgår følgende af betænkning 1460, s. 338-39:

”Ved ”anden bindende afgørelse, der fastslår fordragens eksistens og størrelse” sigtes bl.a. til en *administrativ afgørelse*, som bliver bindende for parterne, hvis den ikke indbringes for domstolene inden en vis frist, og som fastslår kravets eksistens og størrelse.

Som eksempel kan nævnes en taksationsmyndigheds afgørelse om ekspropriationserstatningens størrelse. Det bemærkes, at klagen i en skattesag typisk kun angår ansættelsen af indkomst eller fradrag mv., ikke en skattefordring af en bestemt angiven størrelse. Der sigtes endvidere til en afgørelse truffet af et *privat klage- eller ankenævn*, som fastslår kravets eksistens og størrelse, og som er bindende for indklagede. En afgørelse er bindende for indklagede i tilfælde, 1) hvor denne ikke rettidigt afgiver erklæring om ikke at ville være bundet, hvis vedtægten indeholder bestemmelse om en

sådan ordning, eller 2) hvor indklagede har tilsluttet sig et navn, hvis vedtægter indebærer, at medlemmerne er forpligtet til at efterleve nævnets afgørelser, jf. om de forskellige typer af navn i afsnit 2.2.6.1 ovenfor.”

Ifølge Realkreditankenævnets vedtægter § 16, stk. 5, er en afgørelse fra Nævnet bindende, hvis det indklagede realkreditinstitut ikke inden 30 dage fra forkyndelse, eller ved frafald af kald og varsel fra afgørelsens datering, har meddelt, at instituttet ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

For så vidt angår andre tilfælde, dvs. hvor afgørelsen ikke er bindende for parterne, eller ikke fastslår kravets eksistens og størrelse, fremgår følgende af lovforarbejderne til § 16, stk. 1:

”Opnås der ikke en bindende afgørelse, der fastslår kravets eksistens og størrelse, vil det retslige skridt alene medføre foreløbig afbrydelsesvirkning, og retssag vil i disse tilfælde skulle anlægges inden 1 år efter afgørelsen, medmindre den almindelige forældelsesfrist først udløber på et senere tidspunkt. Der henvises herved til lovforslagets § 20, stk. 1 (sagsanlæg, som ikke fører til forlig eller realitetsafgørelse), § 21, stk. 1 (sagsanlæg vedrørende grundlaget for fordringen) og § 21, stk. 2 og 3 (indbringelse for administrative myndigheder og private klagenævn i tilfælde, hvor afgørelsen ikke bliver bindende og/eller ikke vedrører kravets eksistens og størrelse).”

Således er en nævnsafgørelse, hvor instituttet ikke inden 30 dage meddeler, at man ikke ønsker at være bundet, egentlig fristafbrydende med den virkning, at en ny 10 års-frist løber. Meddeler instituttet derimod inden for 30 dage fra afgørelsens afsigelse, at instituttet ikke ønsker at være bundet af afgørelsen, afbrydes forældelsen foreløbigt, således at forældelse tidligst indtræder 1 år efter meddelelse af afgørelsen, jf. forældelseslovens § 21, stk. 3, med henvisning til stk. 2. Årsagen hertil fremgår af betænkning 1460, s. 339:

”Baggrunden for forslaget er, at afgørelserne i de nævnte situationer i realiteten er bindende på samme måde som en domstolsafgørelse i 1. instans, henholdsvis som en voldgiftskendelse. I de nævnte tilfælde vil indbringelsen for den administrative myndighed/det private klagenævn således være fristafbrydende, uden at der kræves yderligere betingelser.”

Den fristafbrydende virkning kan ligeledes indtræde, selv om klagen ikke realitetsbehandles, jf. lovforarbejderne til § 21, stk.3:

”Den fristafbrydende virkning vil indtræde, selv om klagen ikke realitetsbehandles, f.eks. fordi klagen ikke falder ind under det pågældende nævns kompetence. Det forudsættes dog, at bestemmelsen ikke vil kunne påberåbes, hvis indbringelsen beror på en åbenbar fejl, jf. princippet i forslagets § 20, stk. 2. Der vil heller ikke indtræde fristafbrydelse, hvis klagesagen afvises, fordi der ikke betales gebyr, idet tvisten i så fald ikke kan anses for ”indbragt”. ”

Tidspunktet for afbrydelsen er indgivelsestidspunktet, jf. forældelseslovens § 16, stk. 3, hvilket må forstås som tidspunktet for et klagenævns modtagelse af klagen.

6.4.4.3. Udlæg og tvangsauktion

Udlæg

Forældelsen afbrydes ved indgivelse af anmodning om udlæg, hvis fordringshaveren søger forretningen fremmet inden for rimelig tid, jf. forældelseslovens § 18, der erstattede de tidligere regler i retsplejelovens § 527.

I bemærkningerne til § 18, stk. 1, er der givet en nærmere beskrivelse af, hvad der skal forstås ved ”inden for rimelig tid”:

”At fogedforretningen skal fremmes inden for rimelig tid, indebærer bl.a., at hvis fogedforretningen ikke gennemføres – f.eks. fordi rekvirenten udebliver fra forretningen, jf. retsplejelovens § 492, stk. 1 – vil udlægsbegæringen alene kunne have virkning som en foreløbig afbrydelse, der skal følges op inden 1 år, jf. lovforslagets § 20, stk. 3, 2. led.

Anmodningen om udlæg vil have »egentlig« afbrydelsesvirkning, uanset om udlægsforretningen faktisk fører til foretagelse af udlæg eller alene til konstatering af, at skyldneren ikke ejer noget, der kan gøres til genstand for udlæg, dvs. ved skyldnerens afgivelse af insolvenserklæring.”

Videre er det i retspraksis antaget, at retsplejelovens § 490, stk. 2, skal forstås således, at en begæring om afholdelse af en fogedforretning skal tages til følge, selv om der foreligger en insolvenserklæring afgivet mindre end 6 måneder forinden, hvis formålet er at afbryde forældelsen, jf. herved U.1994.718 Ø, hvor Østre Landsret fandt, at den omstændighed, at begæringen om udlægsforretningen var foranlediget af, at rentekravet (delvist) var udsat for forældelse, udgjorde en sådan særlig omstændighed som omhandlet i retsplejelovens § 490, stk. 2, hvorfor begæringen om afholdelse af udlægsforretning burde tages til følge. Se også U.1997.342 Ø. Denne praksis var i betænkning 1460, s. 346, forudsat opretholdt og er ligeledes blevet indarbejdet i retsplejelovens § 490, stk. 3.

Sker afbrydelsen ved indgivelse af anmodning om udlæg for en fordring, der ifølge forældelseslovens § 5 er omfattet af en 10-årig forældelse, løber en ny forældelsesfrist på 10 år også for de omkostninger og uforældede renter, der er opgjort under fogedforretningen, jf. § 19, stk. 7, og afsnit 6.4.6.

I praksis indeholder de fleste pantebreve bestemmelser om rettidig betaling herunder regler om påkrav, såfremt betalingen ikke præsteres rettidigt. Først når disse frister, herunder efter påkrav, er udløbet, kan den videre retsforfølgning iværksættes.

Ved realkreditpantebreve er fremgangsmåden sædvanligvis den, at der nogle dage efter udløbet af sidste betalingsdag sker oversendelse af fordringen til inkasso. Inkassoadvokaten giver herefter ved fremsendelse af inkassoskrivelse debitor en frist på normalt 8 dage, inden for hvilken betalingen kan ske med nedsat inkassogebyr. Inkassoadvokaten gør ofte yderligere forsøg på at få skyldneren i tale. Lykkes det ikke at inkassere den skyldige ydelse, tages der initiativ til begæring af udlæg.

Indledningsvis vil fogeden typisk opfordre skyldneren til frivilligt at betale. Under fogedforretningen har skyldneren en forpligtelse til at fremkomme med en række oplysninger – særlig af økonomisk karakter.

Fogeden har en forpligtelse til at påse, at udlægsgrundlaget er i orden samt en vejledningsforpligtelse i forhold til skyldneren, og fogeden skal prøve samtlige indsigelser, når der er tale om pantebreve. Hvis det forudsætter en omfattende bevisførelse, eller der efter bevisførelsen fortsat er tvivl om udlægsgrundlaget skal fogedretten henvise parterne til et civilt søgsmål.

I relation til skyldneren er der en række beskyttelsesregler, herunder kan blandt andet nævnes:

- Skyldneren får som hovedregel meddelelse om udlægsforretningen.
- Fogedretten kan nægte at fremme udlægsforretningen, såfremt der er tvivl om udlægsgrundlaget.
- Fogeden kan udsætte udlægsforretningen, ligesom han kan tillægge en kære opsættende virkning.

Fogedens prøvelse kan føre til en afvisning af udlægsforretningen og en eventuel henvisning til parterne om anlæggelse af civilt søgsmål. Hvis fogeden finder, at kravet ikke består, indebærer det, at rekvirenten kan blive forpligtet til at betale erstatning til skyldneren, jf. retsplejelovens § 505.

Tvangsauktion

Ifølge forældelseslovens § 18, stk. 3, nr. 2, afbrydes forældelsen ved fremsættelse af krav for fogedretten om andel i et auktionsprovenu. Bestemmelsen omhandler ikke begæring om tvangsauktion, jf. von Eyben, side 857:

”Reglen i § 18, stk. 3, nr.2, omfatter derfor ikke begæring om tvangsauktion, men kun fremsættelse over for fogedretten af krav om andel i (tvangs)auktionsprovenu.”

Reglerne om tvangsauktion findes i retsplejelovens kapitel 49-52.

I praksis anmoder rekvirenten skriftligt fogedretten i den retskreds, hvor ejendommen ligger, om afholdelse af tvangsauktion og fremsender til dette en række oplysninger til fogedretten.

Fogedretten har en almindelig vejledningspligt over for skyldneren, og hvis denne bebor ejendommen, er det hovedreglen, at der afholdes et vejledningsmøde, der blandt andet omhandler muligheden for afværgelse af tvangsauktionen. Alternativt kan fogedretten orientere skyldneren skriftligt.

Fogedretten kan vælge at antage en sagkyndig til at vurdere ejendommen, hvilket blandt andet skal hjælpe fogedretten med at vurdere, hvorvidt der eventuelt bør afholdes en ny auktion for at opnå et højere bud.

Rekvirenten eller den sagkyndige udarbejder en salgsopstilling til tvangsauktionen og bærer ansvaret for, at oplysningerne i denne er korrekte. Af salgsopstillingen fremgår blandt andet hvilke byrder og hæftelser, der hviler på ejendommen samt de samlede fordringer.

Skyldneren kan på ethvert tidspunkt i forløbet indbetale restancerne og dermed afværge tvangsauktionen.

Selve tvangsauktionen er offentlig. På tvangsauktionen opråbes ejendommen og højestbydende får hammerslag, hvis ikke der anmodes om 2. auktion. Fremkommer der ikke højere bud på 2. auktion, får højestbydende fra 1. auktion dog hammerslag uanset. På auktionen vil et realkreditinstitut, der er panthaver, typisk være repræsenteret af instituttets inkassoadvokat, der er forsynet med en budinstruks.

Når der er meddelt hammerslag skal køberen straks efter auktionen stille den krævede sikkerhed. Efter køberens anmodning slettes udækkede fordringer. Herefter udstedes der auktionsskøde på ejendommen. Overtages ejendommen af en ufyldestgjort pantkøber kan denne ved videresalg af ejendommen inden for et år lave et transportskøde til den nye køber, hvorved kreditoren kan spare tinglysningsafgiften. Gør kreditoren efterfølgende en udækket fordring gældende over for skyldneren, kan denne nedsættes, hvis det kan godtgøres, at auktionsbuddet stod i misforhold til ejendommens værdi, jf. retsplejelovens § 578.

Selv om pantebrevene er blevet slettet som udækkede på tvangsauktionen, er der stadig et personligt gældsansvar knyttet til dem. I det omfang et realkreditinstitut ikke opnår dækning af sin fordring, kan instituttet efterfølgende gøre sit tab gældende som en personlig fordring over for skyldneren. Realkreditankenævnet har behandlet en række klager omhandlende forældelse af sådanne personlige fordringer, se mere herom i afsnit 2.4.1.

Se videre om påkravsreglen i § 19, stk. 7, i forhold til renter og omkostninger i afsnit 6.4.6 om konsekvenser af afbrydelse.

6.4.5. Universalforfølgning

Mulighederne for at afbryde forældelsen gennem universalforfølgning fremgår af 2007-forældelseslovens § 17.

”§ 17. Forældelsen afbrydes

- 1) ved indgivelse af en på fordringen støttet konkursbegæring eller begæring om rekonstruktionsbehandling,**
- 2) ved anmeldelse af fordringen i et konkursbo,**
- 3) ved anmeldelse af fordringen til rekonstruktøren i forbindelse med rekonstruktionsbehandling eller ved anmeldelse af fordringen i forbindelse med indledning af gældsaneringsag,**
- 4) ved anmeldelse af fordringen i et dødsbo efter dettes udstedelse af proklama og**
- 5) ved anmeldelse af fordringen, efter at skyldneren har udstedt proklama.**

Stk. 2. Afbrydelse efter stk. 1, nr. 1 og 2, har også virkning i forhold til skyldneren personligt, og afbrydelse efter stk. 1, nr. 4, har også virkning i forhold til skyldnerens arvinger.

Stk. 3. Er der i de tilfælde, der er nævnt i stk. 1, nr. 2-5, inden forældelsesfristens udløb udstedt proklama eller indkaldt til det i konkurslovens § 13 omhandlede møde, indtræder forældelse ikke før udløbet af anmeldelsesfristen, henholdsvis afholdelse af det i konkurslovens § 13 omhandlede møde.”

6.4.5.1. Konkurs

Ifølge forældelseslovens § 17 afbrydes forældelsen ved indgivelse af en på fordringen støttet konkursbegæring eller rekonstruktionsbehandling eller ved anmeldelse af fordringen i et konkursbo.

Det er efter lovforslagets kommentar til § 17 en forudsætning for at tillægge indgivelse af konkursbegæring/anmeldelse af fordringen i konkursbo mv. inden forældelsesfristens udløb virkning som en ”egentlig” afbrydelse, at konkursbegæringen tages til følge, henholdsvis at fordringen anerkendes. I andre tilfælde vil der ifølge kommentaren alene være tale om en foreløbig afbrydelse, som skal følges op med sagsanlæg inden 1 år, jf. lovens § 20, stk. 3 og 4. Hvis fordringshaveren tilbagekalder konkursbegæringen, må det antages, at afbrydelsesvirkningen, herunder også den foreløbige afbrydelse, bortfalder, jf. forældelseslovens § 20, stk. 2, nr. 3, og von Eyben, s. 831f:

”Hvis en konkursbegæring *tilbagekalder*, må det imidlertid antages, at afbrydelsesvirkningen bortfalder, herunder også en foreløbig afbrydelse efter § 20, stk. 3, idet denne henviser til § 20, stk. 1, og heraf følger, at fordringshaveren ikke kan påberåbe sig foreløbig afbrydelse bl.a. i tilfælde, hvor fordringshaveren hæver sagen, som en realitetsafgørelse kunne være truffet (stk. 2, nr. 2). Tilbagekaldelse af en konkursbegæring må sidestilles hermed, således at afbrydelsesvirkningen er gået tabt, selv om begæringen måtte bevare sin virkning som frisdagsgrundlag efter 1, stk. 3.”

Er der inden forældelsesfristens udløb udstedt proklama, gælder det generelt, at forældelse ikke indtræder før udløbet af anmeldelsesfristen, jf. § 17, stk. 3. Denne bestemmelse er begrundet som følger i betænkning 1460, s. 344:

”Hvis der er udfærdiget proklama eller anden offentlig indkaldelse og i den forbindelse fastsat en frist for anmeldelse, bør der efter udvalgets opfattelse – i modsætning til efter gældende ret - ikke indtræde forældelse før udløbet af denne frist. Hvis der er fastsat en bestemt frist for anmeldelse af krav i boet, kan en fordringshaver let få den opfattelse, at anmeldelse inden for denne frist er tilstrækkelig også i relation til forældelsesfristen.”

Hvis der er åbnet forhandling om tvangsakkord, indtræder forældelse ikke før afholdelsen af det i konkurslovens § 169 omhandlede møde.

6.4.5.2. Gældssanering

Ved gældssanering afbrydes forældelsen ved anmeldelse af fordringen, jf. § 17, stk. 1, nr. 3, forudsat der afsiges kendelse om gældssanering, hvori fordringen er anerkendt. Skyldnerens adfærd i forbindelse med begæringen om gældssaneringen og sagens behandling kan efter omstændighederne indebære en erkendelse af fordringens eksistens og størrelse, også selv om der ikke afsiges kendelse om gældssanering, jf. herved U.2014.99V. I sagen havde skyldnerne i forbindelse med ansøgning om gældssanering underskrevet et gældssaneringsforslag, der blev udsendt til kreditorerne, hvori den omhandlede fordring var medtaget og ikke var bestridt. Landsretten fandt herefter, at skyldnerne ved deres handlemåde havde erkendt gælden og derved afbrudt forældelsen.

6.4.5.3. Tvangsakkord

I det oprindelige lovforslag var der i § 17, stk. 1, nr. 3, indsat regler om afbrydelse af forældelse ”ved anmeldelse af fordringen i forbindelse med åbning af tvangsakkordforhandling eller indledning af gældssaneringsag”. Disse regler gled ud i den endeligt vedtagne forældelseslov. Dog hedder det i § 19, stk. 4, jf. afsnit 6.4.6., at såfremt fordringen er anerkendt i et konkurs- eller dødsbo eller i vedtagen tvangsakkord eller afsagt gældssaneringskendelse, regnes den nye frist fra boets slutning, tvangsakkordens vedtagelse eller gældssaneringskendelsens afsigelse.

Forældelse kan ligeledes afbrydes ved indgivelse af begæring om tvangsfuldbyrdelse i udlandet, jf. U.2014.210/2Ø. Hvis sagen anlægges i udlandet, og vedkommende domstol efter reglerne i det pågældende land er kompetent til at behandle sagen, er der således sket afbrydelse ved sagsanlægget, jf. betænkning 1460, s. 312.

”Hvis retssag anlægges i udlandet, og vedkommende domstol efter reglerne i det pågældende land er kompetent til at behandle sagen, er der således sket afbrydelse ved dette sagsanlæg, og det er ikke nogen betingelse, at afgørelsen forfølges videre. Hvis sagsanlæg er forsøgt i udlandet, men sagen afvises på grund af manglende værneting, er det – på samme måde som hvis sagen afvises fra en dansk domstol – en betingelse, at sagen herefter forfølges uden uforholdent ophold.”

I betænkningen antages det imidlertid samme sted, jf. Bo von Eyben med henvisninger til ældre praksis, at afbrydelsesvirkning herudover er betinget af, at kreditor havde en vis føje til at antage, at den udenlandske domstol var kompetent til at behandle sagen:

”Det antages imidlertid, jf. Bo von Eyben s. 675 med henvisninger til ældre praksis, at afbrydelsesvirkning herudover er betinget af, at kreditor havde en vis føje til at antage, at den udenlandske domstol var kompetent til at behandle sagen, og at skyldneren i forbindelse med søgsmålet blev gjort bekendt med kreditors vilje til at forfølge kravet retsligt og havde lejlighed til at varetage sine interesser. I hvert fald hvis det på forhånd måtte være åbenbart, at sag ikke kunne anlægges ved den pågældende udenlandske domstol, kan det ikke antages, at sagsanlægget har afbrydelsesvirkning.”

6.4.6. Konsekvenser af afbrydelse

6.4.6.1. Endelig afbrydelse af forældelsen

Hvis afbrydelsen er endelig, beregnes der en ny forældelsesfrist, som beregnes ud fra 2007-forældelseslovens forældelsesregler, dvs. en ny 3-årig eller 10-årig frist.

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

Starttidspunktet for fristen afhænger af, hvordan fristen er afbrudt. § 19, stk. 2 og 5, omhandler afbrydelse ved dels skylderens erkendelse dels anerkendelse:

”Stk. 2. Sker afbrydelsen ved skyldnerens erkendelse af forpligtelsen, regnes den nye forældelsesfrist fra dagen for erkendelsen.

Stk. 5. Anerkendes fordringen efter anmeldelse som nævnt i § 17, stk. 1, nr. 5, regnes den nye forældelsesfrist fra dagen for anerkendelsen.

Skylderkendelsen i henhold til § 19, stk. 2, er underlagt almindelige aftaleretlige regler, således også reglerne om fuldmagt. I forbindelse med universalforfølgning, der ikke resulterer i afbrydelse af forældelsen, kan en under behandlingen fremkommet erkendelse fra skyldneren afbryde forældelsen, jf. von Eyben, s. 777:

”Reglen gælder også i tilfælde, hvor universalforfølgning ikke resulterer i (endelig) afbrydelse efter reglerne i § 17, men hvor der i forbindelse hermed foreligger en erkendelse fra skyldneren, der opfylder betingelserne i § 15. I disse tilfælde løber den nye frist således også fra dagen for denne erkendelse og ikke først fra boets slutning (som nærmere defineret i § 19, stk. 4).”

§ 19, stk. 3 og 6 regulerer afbrydelse ved individualforfølgning:

Stk. 3. Sker afbrydelsen ved foretagelse af retslige skridt som nævnt i § 16, regnes den nye frist fra den dag, da retsforlig indgås, dom afsiges, betalingspåkrav påtegnes af fogedretten, eller anden afgørelse træffes.

Stk. 6. Sker afbrydelsen ved indgivelse af anmodning om udlæg m.v., jf. § 18, stk. 1-3, regnes den nye forældelsesfrist fra fogedforretningens eller auktionens afslutning eller, når arrest er forfulgt ved anlæggelse af justificationssag, i overensstemmelse med reglen i stk. 3. Er forældelsen afbrudt ved underretning om afgørelse om lønindeholdelse, jf. § 18, stk. 4, regnes den nye forældelsesfrist fra det tidspunkt, da der træffes afgørelse om, at lønindeholdelsen ophører, eller senest fra det tidspunkt, da lønindeholdelsen har været stillet i bero i 1 år.

Afbrydelsen i henhold til § 19, stk. 3 regnes fra den dag, afgørelsen formelt træffes eller afsiges. Det er således ikke en betingelse, at fordringshaveren har modtaget afgørelsen, jf. von Eyben, s. 824. Om anke af domme hedder det tillige i betænkning 1460/2005:

”Hvis dommen ankes, og fordringshaveren får medhold i ankeinstansen, vil det være datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende. Det samme gælder, hvor fordringshaveren får medhold efter fornyet behandling på grundlag af oprejsningsbevilling, anketilladelse eller tredjeinstansbevilling efter retsplejelovens § 368, stk. 1-2, § 371 og § 372, stk. 1-2...”

Det samme må formodes at gøre sig gældende ved indbringelse af en kendelse fra Realkreditankenævnet for domstolene uagtet forarbejdernes tavshed herom.

I tilfælde, hvor indgivelsen af anmodning om udlæg m.v. ikke resulterer i afholdelse af fogedforretning, reguleres afbrydelsen af reglerne i § 20, stk. 3, om foreløbig afbrydelse.

Universalforfølgningsskridt er omhandlet i § 19, stk. 4:

Stk. 4. Er fordringen anerkendt i et konkurs- eller dødsbo eller i vedtagen tvangsakkord eller afsagt gældssaneringskendelse, regnes den nye frist fra boets slutning, tvangsakkordens vedtagelse eller gældssaneringskendelsens afsigelse.

Konkursloven definerer ikke tidspunktet for boets slutning, men det regnes ifølge von Eyben, s. 843, ”i almindelighed – og i hvert fald i relation til forældelse – som det tidspunkt, hvor skifteretten stadfæster udkast til regnskab og udlodning, jf. konkurslovens § 152”.

Anerkendes fordringen i et konkurs- eller dødsbo eller i en vedtagen tvangsakkord eller afsagt gældssaneringskendelse, regnes den nye forældelsesfrist fra boets slutning respektive

tvangsakkordens vedtagelse eller gældssaneringskendelsens afsigelse, jf. § 19, stk. 4. Således løber der en ny forældelsesfrist, der som udgangspunkt svarer til den frist, fordringen var undergivet forinden, jf. § 19, stk. 1. Anerkendes fordringen ikke under bobehandlingen, betragtes forældelsen som midlertidigt afbrudt, således at fordringen tidligst forældes 1 år efter meddelelse af afgørelsen om fordringens afvisning, jf. § 20, stk. 4. Se tillige UfR 2014.99 V om forældelse i forbindelse med en gældssanering.

Med hensyn til rentekrav i forbindelse med udlæg hedder det i forældelseslovens § 19, stk. 7:

”Stk. 7. Sker afbrydelsen ved indgivelse af anmodning om udlæg for en fordring som nævnt i § 5, løber en ny forældelsesfrist på 10 år også for de omkostninger og uforældede renter, der er opgjort under fogedforretningen.”

Hensigten med reglen er at afbøde virkningen af, at forældelsesfristen for rentekrav med forældelsesloven forkortes fra 5 til 3 år, jf. betænkning 1460/2005, s. 351:

”Et rentekrav, der er opgjort i fogedretten, vil således være uforældet ved en ny fogedforretning inden for 10 år herefter. Senere påløbne renter forældes derimod på 3 år. Under en ny udlægsforretning, der finder sted mere end 3 år efter den første, vil kravet herefter kunne opgøres til det tidligere opgjorte beløb med tillæg af 3 års renter. En sådan ordning er efter udvalgets opfattelse rimelig og hensigtsmæssig og afbøder for kreditorenes vedkommende i nogen grad virkningen af, at forældelsesfristen for rentekrav forkortes fra 5 år til 3 år...”

De omkostninger, der omtales i § 19, stk. 7, omfatter ifølge von Eyben, s. 869, de krav, der opgøres efter reglerne i retsplejeloens § 503 (hvorefter fogedretten træffer bestemmelse om betaling af omkostninger ved gennemførelsen af kravet). I det omfang der heri kan medtages omkostninger ved udenretslig inddrivelse, er disse også omfattet af reglen, jf. von Eyben, s. 869, hvor det videre hedder:

”Reglen i § 19, stk. 7, tilsigter ”i nogen grad” at afbøde virkningen af, at forældelsesfristen for krav på renter blev forkortet fra 5 til 3 år. Som det er fremgået, ændrer reglen imidlertid ikke på, at fordringshaveren er nødt til at iværksætte fogedforretning mindst hvert 3. år, hvis man vil undgå forældelse af nogen del af krav på renter.”

Fogedretten tager som udgangspunkt ikke stilling til et kravs eksistens, men kun til, om grundlaget for at fremme fogedforretningen er til stede. § 19, stk. 7, fremstår som en undtagelse til reglen i § 19, stk. 1, men indebærer i realiteten, at fogedretten giver de nævnte krav på renter og omkostninger særligt retsgrundlag. Ifølge von Eyben, s. 683:

”er reglen i forældelseslovens § 19, stk. 7, en egentlig undtagelse fra princippet om, at en udlægsforretning ikke giver det herunder opgjorte krav særligt retsgrundlag. Dette gælder, selv om reglen ikke fremtræder som en regel om særligt retsgrundlag, men som en regel om omfanget af den virkning som *afbrydelse* af forældelsen, som en udlægsforretning har efter § 18. Hovedreglen om denne virkning er reglen § 19, stk. 1, hvorefter der udløses en ny forældelsesfrist svarende til den, der var gældende for fordringen på afbrydelsestidspunktet. De tilfælde, som § 19, stk. 7, omhandler, er tilfælde, hvor *udlægsfundamentet er et særligt retsgrundlag*, dvs. at fundamentet opfylder de almindelige betingelser i § 5.”

Krav på renter, der påløber efterfølgende, er dog ikke omfattet af dette særlige retsgrundlag. Dette indebærer, at en fordringshaver ikke kan ”nøjes” med at iværksætte udlægsforretning hvert 10. år, jf. von Eyben, s. 684, hvor det også hedder:

”Det garderer ganske vist – inden for reglens område – mod forældelse af de krav på renter og omkostninger, som blev opgjort ved forrige udlægsforretning, men ikke mod forældelse af *senere* påløbne renter og omkostninger. Disse er fortsat undergivet den 3-årige forældelse, således at der ved en ny udlægsforretning inden for 10-års fristen – ud over den ved forrige udlægsforretning opgjorte fordring, inkl. renter og omkostninger – kun kan medtages rentekrav vedrørende de seneste 3 år.”

6.4.6.2. Foreløbig afbrydelse af forældelsen

Hvis der er foretaget retsskridt m.v. med henblik på at afbryde forældelsen, og disse ikke fører til en realitetsafgørelse, kan der i visse tilfælde ske en foreløbig afbrydelse af forældelsen:

”§ 20. Har fordringshaveren inden forældelsesfristens udløb foretaget et retsligt skridt som nævnt i § 16, men fører dette ikke til forlig eller realitetsafgørelse, indtræder forældelse tidligst 1 år efter, at fordringshaveren har fået meddelelse om, at sagen er afsluttet. Har fordringshaveren ikke fået sådan meddelelse inden rimelig tid, regnes fristen fra det tidspunkt, da fordringshaveren fik kendskab til forholdet eller burde have søgt oplysning herom.

Stk. 2. Fordringshaveren kan ikke påberåbe sig stk. 1, hvis

- 1) det retslige skridt åbenbart ikke kunne føre til en realitetsafgørelse,
- 2) fordringshaveren hæver sagen, selv om en realitetsafgørelse kunne være opnået, eller
- 3) det beror på fordringshaverens valg ved indleveringen af et betalingspåkrav til fogedretten, at en realitetsafgørelse ikke træffes.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 gælder tilsvarende, hvis fordringshaveren inden forældelsesfristens udløb har indgivet konkursbegæring, uden at konkursdekret er afsagt, har indgivet begæring om rekonstruktionsbehandling, uden at rekonstruktionsbehandling er indledt, eller har iværksat forfølgning som nævnt i § 18, uden at fogedforretning eller auktion er afholdt.

Stk. 4. Er fordringen inden forældelsesfristens udløb, jf. herved § 17, stk. 3, anmeldt i et konkurs- eller dødsbo, men bliver den ikke anerkendt, forældes fordringen mod skyldneren personligt eller dennes arvinger tidligst 1 år efter meddelelsen af afgørelsen om fordringens afvisning eller, hvis en sådan afgørelse ikke træffes, efter boets slutning. Tilsvarende gælder, når en fordring inden forældelsesfristens udløb er anmeldt i forbindelse med indledning af gældssaneringssag, anmeldt i forbindelse med indkaldelse som nævnt i § 17, stk. 1, nr. 5, eller anmeldt til rekonstruktøren i forbindelse med rekonstruktionsbehandling.

§ 21. Er der inden forældelsesfristens udløb af eller mod fordringshaveren anlagt rets- eller voldgiftssag om grundlaget for fordringen, indtræder forældelse tidligst 1 år efter sagens endelige afgørelse.

Stk. 2. Er en sag om fordringens eksistens eller størrelse eller en sag, som er afgørende herfor, inden forældelsesfristens udløb indbragt for en administrativ myndighed, indtræder forældelse tidligst 1 år efter, at myndigheden har givet meddelelse om sin afgørelse. Dette gælder, uanset om fordringen gøres gældende af den, der har indbragt sagen, eller af den anden part, herunder det

offentlige. Indbringes sagen inden for den i loven fastsatte frist eller i øvrigt inden for rimelig tid for en højere administrativ myndighed eller for Folketingets Ombudsmand, regnes fristen på 1 år fra meddelelsen om denne myndigheds afgørelse, henholdsvis Ombudsmandens udtalelse.

Stk. 3. Indbringes en tvist inden forældelsesfristens udløb for et privat klagenævn, ankenævn eller lignende, gælder stk. 2, 1. og 2. pkt., tilsvarende.

Reglerne om foreløbig afbrydelse vil kunne finde anvendelse i forlængelse såvel som i kombination af hinanden. Således hedder det i betænkning 1460/2005, s. 352:

”De foreslåede regler om foreløbig afbrydelse vil endvidere kunne kombineres ”successivt”, dvs. anvendes i forlængelse af hinanden. Hvis der f.eks. er indledt forhandlinger mellem parterne, udskydes forældelsesfristen efter udvalgets forslag til 1 år efter forhandlingernes afslutning, jf. lovudkastets § 20, stk. 5, og hvis fordringshaveren inden udløbet af denne frist f.eks. indbringer sagen for et privat klagenævn, vil den pågældende have opnået endnu en tillægsfrist på 1 år, nu regnet fra dette nævns afgørelse, jf. § 20, stk. 3.

Reglerne i §§ 19-21 vil også i øvrigt kunne kombineres i et vist omfang. Som eksempel kan nævnes et tilfælde, hvor en fordringshaver har anlagt sag om grundlaget for fordringen – f.eks. om anerkendelse af erstatningsansvar - jf. lovudkastets § 20, stk. 1, og hvor sagsanlægget ikke fører til realitetsafgørelse, fordi sagen afvises. I et sådant tilfælde forudsættes det, at reglerne i § 19, stk. 1 og 2, finder tilsvarende anvendelse, således at forældelse tidligst indtræder 1 år efter, at fordringshaveren har fået meddelelse om, at sagen er afsluttet, medmindre det beror på fordringshaverens egne forhold, at sagen blev afvist.”

Ifølge von Eyben, s. 896, må fordringshaveren tillige overholde den frist, der på et givent område måtte være fastsat for indbringelse for domstolene. 1-års fristen i § 21, stk. 3, løber fra nævnets afsendelse af afgørelsen, jf. betænkning 1460/2005, s. 495:

”Tillægsfristen regnes fra det tidspunkt, da nævnet har givet meddelelse om afgørelsen, dvs. fra nævnets afsendelse af afgørelsen. Dette gælder også for de nævn, hvor den indklagede virksomhed har en frist på nogle uger (typisk 4-6 uger) til at meddele, om den vil være bundet af afgørelsen.”

Stk. 4. Er der inden forældelsesfristens udløb efter retsplejelovens regler herom eller med hjemmel i parternes forudgående aftale fremsat begæring om afholdelse af syn og skøn uden for rets- eller voldgiftssag vedrørende forhold af betydning for fordringens eksistens eller størrelse, eller har parterne inden forældelsesfristens udløb indgået aftale herom, indtræder forældelse tidligst 1 år efter skønsforretningens afslutning.

Stk. 5. Er der inden forældelsesfristens udløb indledt forhandlinger om fordringen mellem skyldneren og fordringshaveren, eventuelt under medvirken af en uafhængig tredjemand, indtræder forældelse tidligst 1 år efter det tidspunkt, hvor forhandlingerne må anses for at være afsluttet.

Ofte vil forhandlinger, hvor parterne ikke når til enighed, afsluttes ved at en skyldner afviser kravet. I andre tilfælde vil forhandlingerne ”strande”, det vil sige, at kommunikationen mellem parterne går i stå eller blot står i stampe. Bevisbyrden for hvornår forhandlingerne afsluttet ligger hos skyldneren, jf. betænkning 1460/2005, s. 497:

”Mens kreditor som udgangspunkt har bevisbyrden for, at der er indledt forhandlinger, vil skyldneren som udgangspunkt have bevisbyrden for, at forhandlingerne er afsluttet på et bestemt tidspunkt, og skyldneren bør derfor udtrykkeligt tilkendegive, hvornår den pågældende anser forhandlingerne for afsluttet. I praksis vil det kunne

forekomme, at forligsförhandlingerne blot glider ud og ikke afsluttes udtrykkeligt, og i et sådant tilfælde må fristen regnes fra den sidste kommunikation mellem parterne, der har karakter af egentlige forhandlinger. Det vil være uden betydning for fristen, hvis kreditor kort før tillægsfristens udløb forsøger at få forhandlingerne genoptaget ved at skrive til debitor, medmindre debitor er enig i at genoptage forhandlingerne. Kreditor vil således ikke kunne opnå en fortsat udskydelse af fristen blot ved at henvende sig til debitor.”

Reglen får kun betydning, hvis den for fordringen gældende forældelsesfrist var udløbet på det omhandlede tidspunkt, eller hvis der er mindre end 1 år tilbage af den, jf. von Eyben, s. 948.

§ 22. Hæfter flere skyldnere solidarisk for fordringen, og har fordringshaveren inden forældelsesfristernes udløb indledt retsforfølgning som nævnt i § 16 eller § 21, stk. 1, mod én af skyldnerne og skriftligt underrettet de øvrige om forfølgningen og opfordret dem til at varetage deres interesser under sagen, forældes fordringen mod de øvrige skyldnere tidligst 1 år efter, at sagen er afsluttet ved forlig, dom eller på anden måde.

Stk. 2. Samme regler gælder, når fordringen afhænger af et retsforhold, hvorom der er rejst sag af eller mod fordringshaveren.

§ 22, stk. 1, indebærer, at fordringshaveren i tilfælde, hvor der er flere solidariske skyldnere, og der muligvis kan opnås fuld dækning hos en enkelt af disse, ikke er nødsaget til at anlægge sag mod alle skyldnere blot for at undgå forældelse. Det er dog en betingelse for reglens anvendelse, at der sker procesunderretning til de øvrige skyldnere inden forældelse indtræder, jf. betænkning 1460/2005, s. 498:

”Procesunderretningen over for medskyldnerne skal efter forslaget ske ”inden forældelsesfristernes udløb”. Dette er ensbetydende med, at tillægsfristen for kravet mod de øvrige skyldnere kun finder anvendelse, hvis kreditors krav mod den enkelte medskyldner ikke er forældet på tidspunktet for procesunderretningen over for den pågældende.”

§ 22, stk. 1, får også virkning i det omfang der ikke træffes en realitetsafgørelse som led i retsforfølgningen af den ene skyldner, jf. betænkning 1460/2005, s. 498n:

”Afslutning af sagen mod skyldner 1 ”på anden måde” omfatter tilfælde, hvor sagen mod skyldner 1 afvises, uden at realitetsafgørelse træffes, dvs. de af lovudkastets § 19 omfattede tilfælde. Procesunderretningen skal i så fald følges op over for de øvrige skyldnere inden 1 år efter afvisningen af sagen mod skyldner 1, evt. ved en ny procesunderretning vedrørende en ny sag mod skyldner 1.”

Ovenstående gør sig formentlig ikke gældende i tilfælde, hvor det retslige skridt mod skyldner 1 åbenbart ikke kunne føre til en realitetsafgørelse (§ 20, stk. 2, nr. 1), eller hvor fordringshaveren hæver sagen, selv om en realitetsafgørelse kunne være opnået (§ 20, stk. 2, nr. 2), jf. von Eyben, s. 960:

”... må det formentlig antages, at dette ikke gælder, hvis sagens afslutning uden realitetsafgørelse omfattes af en af undtagelsesreglerne i § 20, stk. 2, nr. 1 eller 2. Hvis der er givet procesunderretning i et sådant tilfælde, har den således formentlig ikke afbrydelsesvirkning – heller ikke, hvis den er givet af den sagsøgte.”

7. Forældelsesreglerne og passivitet

7.1. Generelt om betydningen af passivitet.

Spørgsmålet om, hvorvidt passivitet fra kreditors side kan få den virkning, at der indtræder forældelse på et tidligere tidspunkt end forældelsesreglerne ellers ville føre til, har været genstand for overvejelser i såvel teori som praksis.

I ”Forældelse efter forældelsesloven af 2007”, 1. udgave, s. 30f og 37, anfører Bo von Eyben blandt andet:

”Almindelige regler om rettigheders bortfald som følge af *passivitet* falder som nævnt også uden for forældelsesbegrebet. De almindelige grundsætninger om passivitet må – for så vidt angår deres anvendelse på kontraktsmæssige krav – navnlig ses som en *ulovbestemt udbygning af reglerne om reklamation*, der – ligesom disse – kan medføre, at et krav bortfalder inden udløbet af den for kravet gældende forældelsesfrist. Forældelsen bliver således det *seneste* bortfaldstidspunkt, som kun får betydning, hvis kravet ikke forinden er bortfaldet på grund af manglende reklamation eller passivitet ...

Forskellen mellem passivitet og forældelse består ikke kun i, at passivitetsreglerne mangler de for forældelse centrale kendetegn: De er ulovbestemte, opererer ikke med en bestemt frist, og ”afbrydelse” medfører ikke, at der løber en ny, bestemt frist, idet den – ligesom ved reklamation – skal følges op af skridt, der viser, at kravet fastholdes. Derudover har reglerne forskelligt sigte: Forældelse indtræder, selv om skyldneren er klar over, at kravet eksisterer, og at det ikke er opgivet, hvorimod passivitetsvirkningen – ligesom reklamationsreglerne – primært må anses som udslag af den almindelige kontraktsretlige forpligtelse til at udvise loyalitet over for medkontrahenten og derfor må tage afgørende hensyn til begge parter *subjektive forhold* vedrørende kravets eksistens og deres indrettelse herefter. Det centrale punkt i en vurdering af, om passivitet skal medføre fortabelse, vil derfor være, om kreditor havde *særlig anledning* til at gøre debitor opmærksom på kravet i kraft af, at *skyldneren* befandt sig i en *vildfarelse* om kravet (fortsatte) eksistens eller om kreditors vilje til at gøre kravet gældende, og at dette var *kendeligt for kreditor* ... Derimod beskytter forældelsesreglerne også den ondtroende skyldner, der blot afventer, at fordringshaveren ikke foretager afbrydelseshandlinger inden forældelsesfristens udløb.

...

Behovet for en (supplerende) passivitetsgrundsætning må naturligvis ses på baggrund af længden af den for det givne krav gældende forældelsesfrist – og det var derfor større i relation til DL 5-14-4 end i relation til 1908-loven.

...

Forældelseslovens forkortelse af forældelsesfristerne har mindsket behovet for en passivitetsvurdering.”

Jens Ravnkilde gør sig i ”Passivitet”, 2. udgave 2013, s. 76ff, følgende overvejelser i relation til betydningen af passivitets årsager:

”I PRINCIPPET kan alle omstændigheder, der forklarer passiviteten, blokere for et retstab. Dette gælder, hvad enten passiviteten skyldes forhold, der må bebrejdes den berettigede, som f.eks. almindelig slendrian eller roderi i hans bogholderi, eller er undskyldelige, som f.eks. tilskadekomst ved kollision med en spritbilist. En forpligtet kan ikke i god tro opfatte passiviteten dispositivt, hvis han ved eller burde vide, at den skyldes, at den berettigede hårdt kvæstet er blevet indlagt på hospitalet. Hvis en funktionær ved eller burde vide, at sygdom hos virksomhedens ledelse må udskyde tidspunktet for eventuel brug af adgangen til at bortvise ham, har han ikke rimeligt grundlag for i den omstændighed, at han ikke bortvises, straks der er anledning dertil, at indlæse et stiltiende tilsagn om ikke-brug af bortvisningsadgangen. Der kan henvises til **U 1982.1** om en rettighed, som overlever passivitet udvist af en sindslidende kvinde, fordi den forpligtede (hendes tidligere ægtefælle) må have sagt sig selv, at sindslidelsen var årsag til passiviteten. Det anførte

gælder klart nok, uanset om årsagen må bebrejdes den berettigede eller ej. Det har ingen betydning for rettighedens overlevelse, hvorvidt hans kvæstelser skyldes, at han eller den anden bilist var beruset.

I begge tilfælde fordrer rettighedens overlevelse dog naturligvis, at der er tale om omstændigheder, som den forpligtede kender eller burde kende til. Dette fremgår af **U 1982.405 H** (s. 67), hvor den oplyste årsag til passiviteten var ”sygelig angst” for den misligholdende parts reaktion på en reklamation over et kontraktsbrud. Højesteret udtaler, at der ikke er grundlag for at tillægge forklaringen på passivitets årsag betydning og anser hæveadgangen for at være fortabt. Den forpligtede hverken vidste eller burde vide, at det var sygelig angst for hans reaktion, der afholdt den berettigede i at hæve kontrakten ...

Omvendt kan retstabet indtræde, selvom den forårsages af forhold, som ikke kan bebrejdes den berettigede. Dette kræver blot, at den forpligtede hverken kender eller burde kende til forholdene. Hvis således funktionæren hverken vidste eller burde vide, at sygdom hos ledelsen er forklaringen på, at arbejdsgiveren ikke bortviser ham, har han føje til at opfatte passiviteten som frafald af bortvisningsadgangen. For så vidt er vejen banet for et retstab, eftersom det er uden betydning, at bortvisningsadgangen er i behold på trods af funktionærens gode tro, blot arbejdsgiveren skrider til bortvisning, så snart han bliver rask. Dette beror på passivitetsfristen, som må antages at være ”uden ugrundet ophold” og som løber fra tidspunktet, hvor de suspensionsudløsende faktorer (sygdommen) ophører ...”

Under sin behandling af sager om personlige fordringer har Realkreditankenævnet generelt indtaget det standpunkt, at der ikke ved siden af de lovbestemte forældelsesfrister kunne forekomme passivitet baseret alene på den omstændighed, at kravet ikke var gjort gældende i længere tid, idet dette reelt ville indebære indførelsen af en ny ulovbestemt forældelsesregel. Nævnet har derimod i en række sager vurderet, at der var tale om ”konkret” passivitet, se afsnit 7.2.

7.2. Passivitet og formuefordringer

Realkreditankenævnet har i forhold til de tidligere forældelseslove statueret ”konkret” passivitet, hvis instituttet har undladt at gøre tvangsauktionsdebitor opmærksom på den gamle gæld, selv om der har været særlig anledning hertil. Som eksempel herpå kan nævnes, at instituttet efter tvangsauktionen yder den samme kunde nyt lån uden at nævne det gamle mellemværende. Afgørelserne om ”konkret passivitet” har generelt været fulgt af realkreditinstitutterne. Der er dog sket anfægtelse af kendelsen i en enkelt sag, se dommen nedenfor.

”Den 6. oktober 2003. Københavns Byret (sag nr. BS 8B-5455/2003): Sagen var tidligere behandlet ved Realkreditankenævnet - sag nr. 20208054 - hvor klageren havde fået medhold i, at realkreditinstituttet ikke kunne gøres en personlig fordring gældende mod ham som følge af konkret passivitet. Forholdet var det, at realkreditinstitut i juni 1984 havde overtaget klagerens daværende ejendom på tvangsauktion. Instituttet gjorde i december 1988 en personlig fordring på 148.740 kr., inklusive rente, gældende mod klageren. Fogedretten afsagde i april 1989 udeblivelsesdom, i henhold til hvilken klageren skulle betale instituttet 148.000 kr. Klageren afgav i maj 1989 insolvenserklæring i fogedretten. I juli 1999 bevilgede instituttet klageren gældsovertagelse på lån til instituttet i klagerens nye ejendom, og i februar 2001 meddelte instituttet klageren, at han var blevet kernekunde. I juni 2002 rettede instituttet henvendelse til klageren med henblik på en afviklingsaftale vedrørende tabet på tvangsauktionen. Realkreditankenævnet fandt ved en flertalsafgørelse, at instituttet ved at bevilge gældsovertagelse til klageren i en ny ejendom uden at gøre klageren opmærksom på det uafsluttede mellemværende og ved at gøre klageren til kernekunde var afskåret fra at gøre en personlig fordring gældende mod ham. Københavns Byret kom frem til det samme resultat som Nævnet.”

Synspunktet i ankenævns sagen om ”konkret” passivitet synes at stemme overens med såvel teori som ældre og nyere retspraksis i forhold til forældelse af formuefordringer. Det hedder således i Bo von Eyben i ”Forældelse efter forældelsesloven af 2007”, 1. udgave, s. 33 ff:

”Når lovgivningen opstiller bestemte forældelsesfrister, er det klart, at muligheden for, at kravet kan bortfalde ved passivitet inden fristens udløb, må forudsætte, at der foreligger en vis ”kvalificeret” passivitet, dvs. andet og mere end blot det, at kravet ikke er blevet gjort gældende (i en eller anden form) i et vist tidsrum, jf. f.eks. FED 1999.1023 Ø, der statuerede både forældelse og passivitet (af et erstatningskrav baseret på reglerne om rådgivningsansvar) – sidstnævnte under henvisning til, at kravet først blev gjort gældende næsten 3 år efter, at der var faldet en dom, der viste, at rådgivningen var forkert. Tidsfaktoren er selvsagt et væsentligt led i en passivitetsvurdering, men er netop kun én faktor i vurderingen, der indgår i et samspil med de øvrige faktorer. Det er næppe muligt at sætte disse faktorer eller samspillet imellem dem på en enkelte formel, som i bedste fald kun kan indfange nogle typetilfælde.

..

En særlig anledning for kreditor til at gøre et krav gældende kan endvidere være, at der i øvrigt sker en opgørelse af parternes mellemværende, således at kreditor har tilskyndelse til at sikre, at alle krav i anledning af mellemværendet bliver fremsat.”

Nogle tilsvarende synspunkter kommer til udtryk i Jens Ravnkildes ”Passivitet”, 2. udgave, 2013, s. 21 og 69ff, hvori der sondres mellem simpel og kvalificeret passivitet:

”Man frafalder utilsigtet en rettighed, hvis men kun hvis man undlader at gøre det klart for den forpligtede, at man agter at forfølge sin ret, i en situation, hvor man ved eller brude vide, at den forpligtede har føje til at opfatte fraværet af en sådan præcisering som udtryk for et frafald. De pågældende situationer vil i det følgende blive betegnet *reaktionskrævende omstændigheder*.

...

De reaktionskrævende omstændigheder vil hyppigt i hvert fald til dels bestå i den berettigedes egne positive handler: det er ofte hans egen gøre og laden, som skaber behov for en præcisering fra hans side om, at han ikke frafalder sin ret, idet han må sige sig selv, at hans adfærd ellers med god grund kan opfattes som et stiltiende frafald.

Passiviteten består naturligvis i undladelsen af at foretage præciseringen. Dette forhold er selvfølgelig, hvorfor domstolene ofte i domme, der statuerer retstab, som begrundelse henviser til de afgørende positive handlinger fra den berettigedes side, mens passiviteten i form af den undladte præcisering lades uomtalt.

Blotte handlinger, der grundet i den undladte præcisering er forlenet med dispositiv virkning, betegnes undertiden ”konkludent adfærd”. Det er imidlertid ikke de pågældende handlinger i sig selv, men den undladte præcisering, der er konkludent (retsstiftende), hvilket fremgår af den kendsgerning, at en præcisering, f.eks. i form af et forbehold, tilintetgør den dispositive virkning.

...

Den blotte modtagelse af den ubestridte del af et krav, uden at tage forbehold for resten, kan ikke opfattes som et stiltiende frafald, idet betaleren må sige sig selv, at beløbet modtages, fordi modtageren mener, at det er i alles interesse at begrænse en eventuel senere domstolssag til den omtvistede del af kravet.

...

For det andet kan følgende siges vedrørende virkefeltet for de to typer af passivitet.

(1) *Simpel passivitet* Simpel passivitet kan udløse fortabelse af fordringer, hvorom den forpligtede er i god tro, samt indsigelser, uanset, om den forpligtede er i god eller ond tro. Derimod kan simpel passivitet ikke føre til fortabelse af fordringer, om hvis eksistens den forpligtede er i ond tro, ligesom den ikke kan føre til fortabelse af indsigelser, når først den forpligtede forstår eller burde forstå, at den berettigede agter at støtte ret på dem (hvilket som nævnt i afsnit 2.1.2.4 formentlig kræver, at der inden for en vis tid følges op på en reklamation).

(2) *Kvalificeret passivitet*. Eftersom både indsigelser og fordringer kan omfattes af et løfte om ikke-brug, kan begge fortages ved kvalificeret passivitet. Men i begge tilfælde forudsætter retstabet, at den forpligtede ved, at den berettigede mener at have den pågældende rettighed, eftersom det som nævnt er uden mening at tale om, at den forpligtede opfatter passiviteten som udtryk for et løfte, hvis genstand er en rettighed, som den forpligtede ikke kender til. Hvor den simple passivitet kun udløser retstab, hvis den forpligtede på tidspunktet, hvor passiviteten udfoldes, hverken ved eller burde vide, at den berettigede faktisk vil forfølge sin ret, kan kvalificeret passivitet bevirke rettighedens bortfald, selvom den berettigede i de skarpest mulige vendinger har gjort det klart for den forpligtede, at rettigheden vil blive forfulgt med alle til rådighed stående midler.

...

For det tredje har tidens gang en helt forskellige betydning i de to regelsæt. Det kan ifølge sagens natur når som helst ske, at der indtræder en anledning til at forfølge en rettighed, som den forpligtede allerede kender til, af en sådan karakter, at ikke-forfølgelsen giver den forpligtede føje til at anse rettigheden for frafaldet. Følgelig kan det utilsigtede løfte om ikke-brug afgives når som helst, herunder før udløb af en lovfæstet eller ulovfæstet reklamationsfrist... Det eneste spørgsmål, som i disse tilfælde står tilbage vedrørende passivitetsens tidsmæssige udstrækning er, hvor hurtigt den berettigede skal reagere på den særlige anledning for at blokere for retstabet...

...

For det fjerde har begrebet *særlig anledning* kun relevans for kvalificeret passivitet. Det ofte hørte synspunkt er korrekt, at retstab undertiden udløses, fordi den berettigede sider en særlig anledning til at fremføre rettigheden overhøring. Dette er nemlig tilfældet, når han forholder sig passiv under omstændigheder, der er karakteriseret ved, at passivitet under disse omstændigheder med føje kan opfattes dispositivt. En særlig anledning i denne betydning af ordet er en nødvendig betingelse for retstab udløst af et løfte om ikke-brug. Derimod er den betingelse for retstab udløst af en løfte om ikke-brug. Derimod er den særlige anledning uden betydning for retstab grundet simpel passivitet.

Det er heroverfor blevet indvendt, at misligholdelse af en kontrakt er en særlig anledning til at reklamere over den... Dette er en misforståelse. De fakta, der stifter en ret, kan ikke i sig selv være en særlig anledning til at udøve den. I så fald ville det være selvmodsigende at tale om rettigheder, der aldrig blev udøvet, fordi der ikke var anledning dertil. Dette giver imidlertid god mening. Hvis jeg køber et sæsonkort til Tivoli, giver kortet mig ret til at komme i haven resten af sæsonen. Retten består, selvom jeg aldrig udøver den, fordi jeg efter købet mister interessen for kørende forlystelser. I øvrigt ligger det i begrebet særlig anledning til forskel fra begrebet anledning, at det er et forhold, der kun undtagelsesvis gør sig gældende. Dertil kommer under alle omstændigheder, at den særlige anledning ikke kan være misligholdelsen men kun den berettigedes opnåelse af kendskab dertil. Ellers ville passivitetsfristen begynde at løbe, selvom den berettigede svæver i utilregnelig uvidenhed om sin ret, hvilket ikke er gældende ret, hverken med hensyn til simpel eller kvalificeret passivitet. ”

Fra retspraksis kan fremhæves følgende afgørelser:

”U.2004.1911H

Erstatningskrav mod projektudbyder, der ikke havde foretaget fornødne undersøgelser af projektets lødighed, fortabt pga. passivitet.

I 1990 udbød en statsautoriseret revisor R gennem sit selskab S et såkaldt 10-mandsprojekt vedrørende køb af en ejendom i Tyskland. De 10 investorer købte derpå gennem interessentskabet I ejendommen for i alt 9,6 mio. DEM, idet

en dansk bank B deltog i finansieringen heraf. Grundlaget for købesummens størrelse var lejeindtægter af et diskotek m.v. i ejendommen. Undersøgelsen af ejendommens forhold var foretaget af R selv og af en ansat A, der selv trådte ind som en af de 10 investorer og straks blev formand for det nystiftede I. Umiddelbart efter købet viste der sig imidlertid at være problemer omkring lejeforholdene, og den 31. januar 1991 opfordrede en af investorerne S til at lade en sagkyndig gennemgå ejendommen med henblik på at belyse forholdet mellem det bebyggede areal og hovedlejemålets størrelse. Dette skete dog ikke, og i december 1992 blev det over for S oplyst, at en af lejekontrakterne i ejendommen var falsk og opfundet af afskrivningshensyn. Efter at der i juni 1993 var indgået et forlig med sælgeren af ejendommen, der havde garanteret for størrelsen af lejeindtægterne i en bestemt periode, rejste I den 7. oktober 1993 spørgsmålet om et evt. ansvar for S for et tab, som I påstod at have lidt ved indgåelsen af forliget. Den 19. november 1993 blev I orienteret om, at S havde afvist at være erstatningspligtig. Derpå blev I af B opfordret til at overveje spørgsmålet om erstatning. Imidlertid fremsatte I først et erstatningskrav over for S og R i december 1995, hvorefter I anlagde sag mod disse den 23. februar 1996. Under sagen blev S erklæret konkurs, men landsretten og Højesteret fandt, at R havde handlet ansvarspådragende over for I på lige fod med S. I's erstatningskrav var ikke forældet, men ligesom landsretten fandt Højesteret, at erstatningskravet var fortabt pga. passivitet. Højesteret udtalte herved blandt andet, at den viden om grundlaget for projektet, som A havde haft i kraft af sit arbejde for S, også var blevet I's viden, at I derfor havde haft særlig anledning til at reagere på opfordringen i 1991 til at belyse forholdet mellem arealet og hovedlejemålets størrelse, og at der var forløbet ca. 2 år mellem R's afvisning af I's erstatningskrav og sagens anlæg. ”

-0-

”U.2011.2193Ø

Tilbagebetalingskrav mod udbyder af andelsboliger fortabt ved passivitet.

I foråret 2006 blev 24 nyopførte andelsboliger udbudt til salg, og i løbet af sommeren 2006 underskrev de kommende medlemmer af andelsboligforeningen tilbud om medlemskab af foreningen. Tilbuddet indeholdt bl.a. et forbehold om forøgede omkostninger som følge af lovgivningsmæssige ændringer eller myndighedskrav. Ultimo august 2006 blev de kommende andelshavere informeret om en samlet omkostningsforøgelse for boligerne på 662.875 kr. som følge af nye energikrav. Ultimo marts 2008 rejste andelsboligforeningen krav over for udbyderen om tilbagebetaling af de 662.875 kr., under henvisning til at udbyder på udbudstidspunktet var bekendt med eller burde være bekendt med de energikrav, som begrundede prisforhøjelsen på de 662.875 kr. Spørgsmålet om tilbagebetalingskrav havde forinden været drøftet på to generalforsamlinger den 26. januar og 24. september 2007. Landsretten fandt, at andelsboligforeningen havde udvist en sådan grad af passivitet, at tilbagebetalingskravet ikke kunne gøres gældende.”

7.3. Passivitet og erstatningskrav som følge af rådgivning

Uanset at erstatningskrav som følge af rådgivning er omfattet af den 3 årige forældelsesfrist efter 2007-forældelseslovens § 3, kan der opstå spørgsmål om, hvorvidt sådanne krav kan være bortfaldet tidligere som følge af passivitet.

Passivitet aktualiseres blandt andet, når skadevirkningen af rådgivningen er konstateret, uden at det har ført til, at der rejses krav mod rådgiveren. Synspunkter om passivitet har blandt andet været gjort gældende i sager om rådgivning ved indgåelse af swapaftaler, se eksempelvis Pengeinstitutankenævnets kendelse nr. 396/2013, hvor der blev statueret forældelse, og Realkreditankenævnets kendelse nr. 21101003, hvor instituttet blev frifundet.

Et andet eksempel på, at der kan indtræde passivitet for sådanne krav kan ses i **FED 1999.1023 Ø**, som Bo von Eyben refererer i "Forældelse efter forældelsesloven af 2007", 1. udgave, s. 33, jf. afsnit 7.2.

8. Sammendrag og konklusion

I loven er der opsat forskellige bestemmelser for fordringer sikret ved gældsbrev (§ 5) og pengelån (§ 6). På samme måde ser det i forarbejderne, herunder i betænkning 1460, ud, som om der foretages en klar sondring mellem fordringer, der hviler på gældsbrev (særligt retsgrundlag), og pengelån uden særligt retsgrundlag.

Det samme gør sig ikke helt gældende i teorien. Særligt forfægter Bo von Eyben det synspunkt, at der reelt ingen forskel er på, hvorvidt et pengelån er baseret på et gældsbrev.

Eftersom et gældsbrev kan defineres som en skriftlig erklæring, hvori en person eller en virksomhed erkender at have en ensidig og ubetinget pligt til at betale et bestemt pengebeløb til en anden person eller virksomhed, forekommer det i det mindste uhensigtsmæssigt, hvis der reelt er indsat to bestemmelser i 2007-forældelsesloven, der dækker det samme.

Reglerne om sikkerhed for realkreditlån fremgår af § 2 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. (jf. lovbekendtgørelse nr. 850 af 25. juni 2014):

"§ 2. Realkreditlån ydes mod registreret pant i fast ejendom efter reglerne i dette kapitel. Lån uden pant i fast ejendom kan ydes til offentlige myndigheder eller mod selvskyldnerkaution fra en offentlig myndighed som nævnt i artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a og b, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber.

Stk. 2. Realkreditlån må ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve. I de tilfælde, hvor der til sikkerhed for realkreditlån tillige gives pant i løsøre, kan skadesløsbreve dog anvendes for løsørepanter.

Stk. 3. Med realkreditlån ydet mod registreret pant i fast ejendom, jf. stk. 1, 1. pkt., ligestilles lån, hvor pantebrevet er anmeldt til tinglysning, hvis der er stillet den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning og instituttet uden ugrundet ophold tilvejebringer endeligt tinglyst pantebrev. Dette gælder kun for lån ydet på grundlag af særligt dækkede realkreditobligationer."

Som det fremgår, kan realkreditlån ikke ydes uden pant, medmindre der er tale om lån til offentlige myndigheder eller mod selvskyldnerkaution fra en offentlig myndighed. Endvidere er der mulighed for midlertidigt at erstatte pantsikkerheden helt eller delvist gennem garantistillelse, jf. lovens § 8:

"§ 8. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån, selv om pantebrevet er behæftet med præjudicerende retsanmærkninger, såfremt der stilles sikkerhed for, at disse slettes.

Stk. 2. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån uden registreret pantebrev, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af registreret pantebrev.

Stk. 3. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån, selv om låntager ikke har registreret adkomst til ejendommen, såfremt der stilles sikkerhed for, at låntager får endelig adkomst til ejendommen.

Stk. 4. Når betingelserne for at udbetale lån i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån uden det i § 11, stk. 3, nævnte dokument, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af dette dokument.

Stk. 5. Til opførelse samt om- og tilbygning m.v. kan der ydes lån på grundlag af ejendommens forventede værdi (forhåndslån), såfremt der stilles sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis lånet ikke efter udløbet af fristen for byggeriets færdiggørelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.

Stk. 6. I det omfang et lån er udstedt på grundlag af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, kan der ske udbetaling af lånet før endelig tinglysning, jf. stk. 1-5, hvis der stilles sikkerhed herfor i overensstemmelse med artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-c, og 3. afsnit, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber. Hvis sikkerheden stilles i form af en garanti fra et pengeinstitut, vil garantien være omfattet af den 15-procentsgrænse eller 10-procentsgrænse, som følger af artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra c, og 3. afsnit, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, medmindre garantien stilles i forbindelse med lån, hvor pantebrevet er anmeldt til tinglysning og der er stillet den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning og instituttet uden ugrundet ophold tilvejebringer endeligt tinglyst pantebrev. Garantien medregnes dog i 15-procentsgrænsen, hvis den stilles i henhold til stk. 3, 4 eller 5.”

De nærmere regler om udlån mod midlertidig garanti fremgår af bekendtgørelse nr. 1035 af 1. september 2010. Det fremgår heraf, at der er relativ korte frister for at erstatte garantistillelsen af den forudsatte pantsikkerhed. Det vil i forhold til forældelse i alle tilfælde være af mindre betydning, jf. bestemmelsen i 2007-forældelseslovens § 11:

”§ 11. Når en fordring er sikret ved kaution, bestemmes forældelsesfristen over for kautionisten efter de regler, der gælder for forældelse af fordringen mod hovedskyldneren. ”

Eftersom realkreditlån generelt hviler på et særligt retsgrundlag (et gældsbrief), er forældelse efter de tidligere regler sket efter DL 5-14-4, som reelt er blevet erstattet af 2007-forældelseslovens § 5.

Pengelån uden særligt retsgrundlag har også i forældelsespraksis været anset for omfattet af Danske Lov, idet sådanne ikke var omfattet af 1908-loven. Sådanne er nu erstattet af 2007-forældelseslovens § 6.

Det forekommer hensigtsmæssigt at fortsætte med at regelanvende ud fra denne systematik. Man kunne eventuelt overveje, om § 6 kunne anvendes i de tilfælde, hvor der ydes lån til offentlige myndigheder eller mod selvskyldnerkaution fra en offentlig myndighed.

Påkravsreglen i 2007-forældelseslovens § 19, stk. 7, som indebærer, at renter og omkostninger, der er opgjort i forbindelse med et udlæg vedrørende en fordring med særligt retsgrundlag, bringes ind under den lange forældelsesfrist, kan umiddelbart være en anelse vanskelig at forstå.

Baggrunden er følgende passus i betænkning 1460/2005, at ”En opgørelse i fogedretten i forbindelse med foretagelse af udlæg etablerer som udgangspunkt, jf. nedenfor vedrørende den særlige betalingspåkravsordning, ikke et særligt retsgrundlag, jf. Ugeskrift for Retsvæsen 2001.1275 H og Ugeskrift for Retsvæsen 2000.2194 V vedrørende

1908-lovens § 1, stk. 2. Denne praksis videreføres. Heller ikke en opgørelse af gælden i fogedretten i forbindelse med en tvangsauktion kan anses for et særligt retsgrundlag.

For renter mv. af fordringer med særligt retsgrundlag foreslås dog i § 19, stk. 7, en særlig ordning. Hvis der for en fordring med særligt retsgrundlag sker afbrydelse af forældelsesfristen ved indgivelse af anmodning om udlæg, løber en ny forældelsesfrist på 10 år også for de under fogedforretningen opgjorte omkostninger og uforældede renter.”

Man kan så spørge, hvordan man på den ene side kan fastholde praksis, hvorefter en tvangsauktion ikke statuerer særligt retsgrundlag, samtidig med at man lader et udlæg danne et sådant. Som bekendt kan en tvangsauktion ikke gennemføres uden et forudgående udlæg.

Von Eyben, s. 683, beskriver reglen på følgende måde:

”er reglen i forældelseslovens § 19, stk. 7, en egentlig undtagelse fra princippet om, at en udlægsforretning ikke giver det herunder opgjorte krav særligt retsgrundlag. Dette gælder, selv om reglen ikke fremtræder som en regel om særligt retsgrundlag, men som en regel om omfanget af den virkning som *afbrydelse* af forældelsen, som en udlægsforretning har efter § 18. Hovedreglen om denne virkning er reglen § 19, stk. 1, hvorefter der udløses en ny forældelsesfrist svarende til den, der var gældende for fordringen på afbrydelsestidspunktet. De tilfælde, som § 19, stk. 7, omhandler, er tilfælde, hvor *udlægsfundamentet er et særligt retsgrundlag*, dvs. at fundamentet opfylder de almindelige betingelser i § 5.”

En overvejelse, som måske kunne give en vis mening, særligt når der ses på formålet med bestemmelsen, nemlig en afbødning af forkortelsen af forældelsesfristen fra 5 til 3 år, ville være at sige, at udlæg med henblik på tvangsauktion ikke danner særligt retsgrundlag, medens et udlæg med det formål at afbryde en forældelse til gengæld har denne egenskab.

Uanset fortolkningen af bestemmelsen synes der i øvrigt at være knyttet yderligere en konsekvens til denne, som ikke er beskrevet i hverken forarbejder eller litteratur, nemlig den, at der tilsyneladende ved den anførte opgørelsesmåde sker en anerkendelse af, at der kan beregnes rentes rente – også af morarente.

Til lovforarbejdernes antagelse om, at en skyldners handlemåde i form af betaling af i skyldforholdet aftalte renter, i almindelighed indebære en stiltiende erkendelse af hele gælden, argumenterer Blok i sin artikel ”Den nye forældelseslov og dens betydning i pengeinstitutforhold” for, at dette i reglen ikke vil være tilfældet ved betaling af ydelser på banklån med fast lånebeløb, idet disse ydelser, der omfatter såvel renter som afdrag, normalt vil blive fastsat til et rundt beløb uden angivelse af, hvad beløbet nærmere dækker, og med en afviklingsplan, der bliver forstyrret af renteændringer uden tilsvarende ydelsesregulering.

Man kan overveje, om de samme synspunkter ville kunne gøres gældende i forhold til et realkreditengagement. Det skal i den forbindelse fremhæves, at et realkreditengagement ikke har de samme karakteristika, som fremhævet af Blok. Herunder er ydelsens fordeling på blandt andet renter og afdrag på forhånd fastsat, og der vil ske en løbende tilpasning af ydelsen og/eller løbetiden, hvis der er tale om lån med variabel rente.

6. Resumeer af kendelser.

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2013.

Resuméerne er opført i resuménummerrækkefølge. For så vidt angår søgning efter kendelser henvises til www.ran.dk - menupunktet ”Kendelser”, hvor der er mulighed for at søge kendelser ud fra såvel emne som nummer. Over hver kendelse i årsberetningen er angivet et emne og et nummer, som kan benyttes til søgningen. Endvidere kan hjemmesidens søgefunktion (fuldtekstsøgning) anvendes.

21206069

Gældsovertagelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 27. marts 2013

Klagerne erhvervede i juli 2011 en ejendom med overtagelsesdato den 1. september 2011. Af købsaftalen fremgik det, at det bebyggede areal på 709 m² bestod af såvel et boligareal som et erhvervsareal, samt at der skulle overtages lån til henholdsvis det indklagede realkreditinstitut som to pantebrevsselskaber.

Klagerne ansøgte den 3. august 2011 realkreditinstituttet om gældsovertagelse.

Den 15. august 2011 fremsendte realkreditinstituttet en "Betinget bevilling af gældsovertagelse" til klagerens advokat. Af den betingede bevilling fremgik det, at der, hvis gældsovertagelsen blev bevilget, ville blive opkrævet 15.000 kr. i gebyr for gældsovertagelsen. Opkrævningen ville ske i forbindelse med en efterfølgende terminsydelse.

Den 23. august 2011 underskrev klagerne en ansøgning om gældsovertagelse af lånet til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet bevilgede ved brev af 27. september 2011 til klagerens advokat endelig gældsovertagelse. Af brevet fremgik det atter, at der i forbindelse med en efterfølgende terminsydelse ville blive opkrævet 15.000 kr. i gebyr for gældsovertagelsen.

Klagerens advokat rettede efterfølgende henvendelse til realkreditinstituttet om gældsovertagelsesgebyret. Realkreditinstituttet fastholdt med henvisning til den sagsbehandling, der var foretaget for at køre sagen igennem, ejerskiftegebyret på 15.000 kr. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at et tidligere betalt gebyr på 3.500 kr. vedrørte ejerskiftet fra den forrige ejer til sælgeren.

I forbindelse med gældsovertagelse af de private pantebreve betalte klagerne et gældsovertagelsesgebyr på 6.100 kr.

Realkreditinstituttet opkrævede med terminsydelsen for december 2011 ejerskiftegebyret på 15.000 kr. Beløbet blev indbetalt i december 2011 med forbehold for tilbagesøgning.

Klagerens advokat indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at kræve et gældsovertagelsesgebyr i en størrelsesorden på 15.000 kr. og derfor skulle tilbagebetale gebyret helt eller delvist. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt under hensyntagen til ejendommens karakter af blandet beboelses- og erhvervsejendom, oplysningerne om boligværdiens andel af ejendommens samlede værdi og til den oplyste fremtidige anvendelse at kunne realitetsbehandle klagen, og noterede sig i den forbindelse, at realkreditinstituttet ikke havde nedlagt afvisningspåstand.

Som sagen var oplyst, var der i forbindelse med klagernes køb af ejendommen betalt et ejerskiftegebyr på 6.100 kr. vedrørende de private panthavere. Dette gebyr var uden sammenhæng med og havde ingen indflydelse på vurderingen af det gebyr på 15.000 kr., som realkreditinstituttet havde krævet i forbindelse med gældsovertagelsesbevillingen af realkreditlånet til klagerne.

Nævnet fandt det endvidere uden relevans for vurderingen af gebyret på 15.000 kr., at der i forbindelse med sælgerens tidligere overtagelse af samme lån var blevet betalt et gældsovertagelsesgebyr på 3.500 kr., idet sagsbehandlingen ved gældsovertagelse, herunder med kreditvurdering af de nye låntagere, i sagens natur foretages individuelt og kan føre til varierende tidsforbrug og dermed varierende gebyrstørrelser. Dette afspejledes da også af realkreditinstituttets gældende prisblad, hvoraf det fremgik, at gældsovertagelsesgebyret vedrørende lån til erhvervskunder udgjorde minimum 7.500 kr.

Gældsovertagelsesgebyret på 15.000 kr. blev oplyst til klagernes advokat såvel ved den betingede gældsovertagelsesbevilling af 15. august 2011 som ved den endelige gældsovertagelsesbevilling af 27. september 2011. Nævnet fandt, at gebyret under disse omstændigheder måtte betragtes som aftalt, og fandt ikke, at gebyret kunne anses for åbenbart urimeligt. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

21203049

Indsigelser mod tvangsauktion. Manglende underretning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 3. januar 2013

Klageren ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod et 10 pct. lån på oprindelig 118.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Som følge af restancer på det indestående lån begærede realkreditinstituttet tvangsauktion over ejendommen, og der blev i den anledning afholdt forberedende møde den 12. januar 1993. Af udskrift af auktionsbogen for den 12. januar 1993 fremgik det, at klageren som ejer ikke var mødt op, og at auktionen blev berammet til den 9. februar 1993.

Realkreditinstituttets fordring var i henhold til tvangsauktionssalgsopstilling opgjort til 103.634 kr. i kolonne 2 og 13.996 kr. i kolonne 3 – i alt 117.630 kr. i kolonne 1. På forsiden af tvangsauktionssalgsopstillingen var klageren anført som ejer af ejendommen, ligesom klagerens daværende adresse var anført.

Den senere ejer af ejendommen afgav den 21. januar 1993 købstilbud til realkreditinstituttet vedrørende køb af ejendommen for en kontantpris på 50.000 kr. Af købstilbuddet fremgik det, at køberen var bekendt med, at realkreditinstituttet kun kunne sælge ejendommen, hvis instituttet overtog ejendommen på tvangsauktionen den 9. februar 1993.

På tvangsauktionen den 9. februar 1993 blev realkreditinstituttet højestbydende med et bud på 10.000 kr. Af udskrift af auktionsbogen for samme dag fremgik det, at alle i tvangsauktionen interesserede var indkaldt ved skrivelser, for hvilket postvæsenet havde kvitteret for modtagelsen, samt at ejeren ikke var mødt.

Realkreditinstituttet tiltrådte den 10. februar 1993 købstilbuddet fra køberen af ejendommen.

Herefter blev der udarbejdet betinget transportskøde for overdragelsen, der blev underskrevet af handelsparterne den 16. henholdsvis den 23. februar 1993.

Den 17. februar 1993 fremsendte realkreditinstituttet en opkrævning til klageren vedrørende den personlige fordring på 107.630 kr. Beløbet svarede til differencen mellem realkreditinstituttets samlede tilgodehavende iflg. salgsopstillingen og budsummen, og instituttet henledte opmærksomheden på, at klageren som tidligere ejer af ejendommen var personlig ansvarlig for tilbagebetalingen af beløbet.

Den 14. juli 2006 skrev klageren et brev til realkreditinstituttet og en efterstående panthaver i den tvangsauktionssolgte ejendom. Af brevet fremgik det blandt andet, at klageren aldrig havde vægret sig ved at skulle betale, men at han ingen mulighed havde for at opbygge et liv og samtidig afdrage på gammel gæld. Klageren foreslog derfor, at realkreditinstituttet hjalp med at finansiere en ejendom, som klageren efterfølgende ville have renoveret og færdigbetalt i løbet af et antal år. Klageren ville herefter blive boende på ejendommen indtil sin død, hvorefter salget af ejendommen ville sikre realkreditinstituttet det fulde beløb, som klageren skyldte for gammel gæld, inklusive renter.

Klageren fremsendte den 20. august 2010 et brev til realkreditinstituttet, som var stilet til "samtlige kreditorer". Klageren oplyste klageren, at han intet ejede, men at det kunne lade sig gøre for ham at betale de fulde beløb tilbage over 120 mdr., forudsat at han fik sin ejendom eller en tilsvarende tilbage.

Realkreditinstituttet fremsendte den 15. januar 2011 en årsopgørelse for 2010 til klageren. Heri var fordringen opgjort til 150.683 kr.

Klageren returnerede årsopgørelsen til realkreditinstituttet med en besked om, at han, eftersom realkreditinstituttet havde valgt at afslå hans tilbud om en løsning, havde gældssaneret sig selv 100 pct. og betragtede sagen for ude af verden.

Den 17. august 2012 opgjorde realkreditinstituttet den personlige fordring mod klageren til i alt 133.462 kr., inklusive renter på 25.831 kr. for perioden 17. august 2009 til 17. august 2012.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at han skulle indsættes som ejer af den ejendom, som realkreditinstituttet købte på tvangsauktionen den 9. februar 1993. Hvis dette ikke var muligt, krævede klageren compensation. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

Klageren fremsatte under klagesagen en række indsigelser mod den afholdte tvangsauktion samt til videresalget af ejendommen.

Nævnet afviste at behandle klagerens indsigelser mod den afholdte tvangsauktion, jf. nævnsvedtægternes § 5, idet sådanne spørgsmål henhører under domstolene. Som sagen var oplyst, havde klageren ikke før indgivelse af klage til Realkreditankenævnet foretaget retslige skridt for at få sin påstand opfyldt, jf. den gældende forældelseslovs § 2, hvorfor Nævnet fandt, at klagerens krav om compensation måtte anses for forældet, jf. lovens § 1. Nævnet bemærkede for god ordens skyld, at realkreditinstitutter har den samme interesse som

tvangsauktionsdebitorer i, at ejendomme overtaget på tvangsauktion bliver afhændet bedst muligt, og Nævnet fandt ikke grundlag for at antage, at klagerens ejendom ikke blev afhændet til den højest opnåelige pris.

Realkreditinstituttet havde gjort en personlig fordring på 107.631 kr., eksklusive renter, gældende mod klageren, svarende til den opgjorte fordring på tvangsauktionen med fradrag af budsummen. Det endelige tab efter instituttets videresalg af ejendommen udgjorde 108.337 kr. Der var efter Nævnets opfattelse ikke poster i den af instituttet fremlagte kontospecifikation, som fremstod som usædvanlige eller ekstraordinære.

Som følge af det anførte blev klagepunkterne vedrørende den afholdte tvangsauktion afvist, jf. nævnsvedtægternes § 5. Realkreditinstituttet blev frifundet vedrørende de øvrige klagepunkter.

21206072

Beregning af indfrielse af kortrentelån F1.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 3. januar 2013

Klageren afhændede pr. 30. marts 2012 en ejendom i Frankrig.

I ejendommen indestod et F1 lån med afdragsfrihed på 144.000 euro til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 29. februar 2012 et tilbud til klageren på straksindfrielse af F1. Specifikationen af indfrielsesbeløbet var som følger:

"Obligationsrestgæld	euro 142.601,06 til kurs 100,0000.....	euro	142.601,06
Ydelse for perioden	01.04.2012-12.04.2012.....	euro	90,63
Heraf renter	euro 47,90		
Heraf bidrag	euro 42,73		
Obligationsafdrag for perioden	01.01.2012-12.04.2012.....	euro	391,45
Obligationsrente for perioden	13.04.2012-31.12.2012.....	euro	2.049,40
Rentegodtgørelse	0,0500%	euro	-52,82
Gebyr tilbud.....	for	euro	30,00
Gebyr indfrielse.....	for	euro	100,00
I alt.....		euro	145.209,72
...			

Indfrielsestilbuddet var vedlagt et informationsblad, hvor de forskellige indfrielsesmetoder var beskrevet.

Det fremgik yderligere blandt andet af realkreditinstitutets "Långuiden", at et inkonverterbart lån kun kunne indfries ekstraordinært med obligationer eller til kurs 100 ved obligationens udløb, og at indfrielsesbeløbet ville blive reguleret, så terminsydelsernes rente og afdrag svarede til renten og afdraget på de bagvedliggende obligationer (kaldet obligationsafdrag). Denne regulering var ligeledes beskrevet i det for lånet udstedte pantebrev.

Realkreditinstituttet fremsendte den 2. april 2012 en specifikation af indfrielsesbeløbet til klageren.

Realkreditinstituttet meddelte den 12. april klageren, at lånet nu var blevet indfriet med et lidt lavere beløb end angivet i straksindfrielsestilbuddet.

Realkreditinstitutets specifikation af indfrielsesbeløbet affødte den 12. april 2012 en e-mail fra klageren, hvori han forespurgte, hvordan der kunne være et afdrag på 395 euro på et afdragsfrit lån.

Den 17. april 2012 orienterede rådgiveren klageren om, at det anførte obligationsafdrag var en følge af, at lånet oprindelig var blevet udbetalt til en kurs over 100, og at det var en form for rentegodtgørelse til obligationsejerne, som havde købt obligationerne fik en fast rente, der var højere end klagerens effektive rente. Rådgiveren oplyste videre, at rentereguleringen over for låntagere normalt skete i forbindelse med refinansieringen, men fordi klageren havde indfriet midt i en renteperiode, skulle klageren betale en form for rentegodtgørelse til obligationsejeren som en slags "kompensation", fordi lånet var indfriet før tid, og fordi obligationsejeren dermed ikke opnåede det afkast, der havde været forventet i forbindelse med investeringen.

Klageren replicerede samme dag pr. e-mail til realkreditinstituttet, at han var blevet pålignet renter for hele året i opstillingen, og at det måtte dække, hvad rådgiveren kaldte "rentegodtgørelse", samt at afdragene kom oveni.

Den 18. april 2012 fremsendte realkreditinstituttet en indfrielseskvittering til klageren med en kursaftale pr 12. april 2012 og med følgende specifikation:

"Obligationsrestgæld	euro 142.601,06 til kurs 101,1000	euro	144.169,67
Kurtage 0,1500% af	Euro 144.169,67	euro	216,25
Ydelse for perioden	01.04.2012-11.04.2012.....	euro	83,07
	Heraf renter	euro	43,91
	Heraf bidrag	euro	39,16
Obligationsafdrag for perioden	01.01.2012-11.04.2012.....	euro	387,65
Gebyr		for euro	100,00
indfrielse.....			
.....			
Skyldige		euro	0,61
terminsydelser.....			
.....			
Skyldige		euro	30,00
gebyrer.....			
.....			
I		euro	144.987,25
alt.....			
.....			
..."			

Den 3. maj 2012 fremsendte klageren en ny forespørgsel til realkreditinstituttet, idet klageren ønskede en forklaring af begreberne "Obligationsafdrag for perioden 1/ 2012 til 12/04 2012" og "Obligationsrente" i specifikationen.

Rådgiveren fremsendte samme dag følgende forklaring på indfrielsesspecifikationen:

"Nom rente	2%
Refinansieringskurs 01.01.2012	100,981
Obligationsrestgæld	142.601,06
Obligationsrente 01.01.-11.04	794,82
Betalt rente termin 01.04.	363,27
Betalt rente ved indfrielse	43,91
I alt betalt	407,18
Obligationsrente	794,82
Betalt	407,18
"manglende betaling"	387,61

Dette manglende beløb vil vi normalt regulere ved næste rentetilpasning.

Når lånet indfries midt i perioden, laver vi en forholdsmæssig opgørelse og opkræver eller refunderer beløbet ..."

Samme dag kommenterede klageren rådgiverens forklaring. Det fremgik heraf, at klageren havde betalt renter den 30. marts 2012 til realkreditinstituttet på i alt ca. 685 euro. Klageren mente derfor, at pengene sådan set burde passe, og at der var nogle penge, som var forsvundet i de forkerte lommer, hvis instituttet alene havde fået 363 euro.

Rådgiveren forklarede ved en ny e-mail af samme dato klageren, at beløbet, klageren havde betalt, rettelig var 687 euro, men at beløbet var sammensat af dels rente på 363 euro dels bidrag på 324 euro, og at det alene var rentebeløbet, som indgik i beregningen.

Den 11. maj 2012 fremsendte klageren en ny e-mail til realkreditinstituttet, hvori han blandt andet anførte, at bidraget burde bortfalde, eftersom administrationen ophørte med indfrielsen, og idet instituttet havde fået betaling for at opgøre lånet i forbindelse hermed.

Efterfølgende indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet uberettiget havde beregnet et afdrag på klagerens lån samt uberettiget havde beregnet sig administrationsomkostninger for en periode efter lånets indfrielse. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Under klagesagen stillede klageren spørgsmål til kurstabet ved og kursfastsættelsen af indfrielsen samt den af realkreditinstituttet opkrævede kurtage samt instituttets markedsføring.

Nævnet udtalte følgende vedrørende de enkelte klagepunkter:

Ad obligationsafdrag:

Nævnet fastslog, at den fremgangsmåde, realkreditinstituttet havde anvendt ved beregningen af klagerens F1 lån, ikke alene var sædvanlig for rentetilpasningslån ydet af realkreditinstitutterne, men også nødvendig for at sikre den rette sammenhæng mellem obligations- og lånesiden.

Fremgangsmåden indebar, at der blev foretaget beregninger/reguleringer af rentetilpasningslånet, der sikrede, at der var overensstemmelse mellem kontantrestgælden og det beløb, der skulle refinansieres på refinansieringstidspunktet. Ved udbetaling/refinansiering af et rentetilpasningslån til en kurs under 100, beregnedes der således en kontantlånsrente, der var højere end obligationsrenten. Den del af rentebetalingen, der oversteg obligationsrenten, blev anvendt til at afdrage på obligationsrestgælden, således at denne svarede til kontantrestgælden ved næste refinansiering. Hvis rentetilpasningslån derimod var udbetalt eller refinansieret til en kurs over 100, ville kontantrestgælden være højere end obligationsrestgælden (i den aktuelle sag en kontantrestgæld på 144.000 euro mod en obligationsrestgæld på 142.601,06 euro). Da refinansieringsbeløbet også i den situation skulle svare til kontantrestgælden ved næste refinansiering, var det nødvendigt at tilpasse kontantlånsrenten, således at den var lavere end obligationsrenten. Den del af obligationsrentebetalingen, der oversteg kontantlånsrenten, svarede til kursgevinsten (i den aktuelle sag $144.000 - 142.601,06 = 1.398,94$ euro). Den "udskudte" obligationsrentebetaling blev lagt oven i obligationsrestgælden, således at obligationsrestgælden og den "udskudte" obligationsrente tilsammen svarede til kontantrestgælden på refinansieringstidspunktet. Med andre ord havde realkreditinstituttet mellem de to refinansieringer opkrævet 1.398,94 euro "for lidt" i rente på klagerens lån, således at der var et refinansieringsbehov på obligationsrestgælden på 142.601,06 euro samt obligationsrenten på 1.398,94 euro – i alt 144.000 euro, svarende til kontantrestgælden. På det tidspunkt, hvor klageren indfrie sit lån, var der udskudt obligationsrente på 387,65 euro, som derfor havde skullet indbetales kontant sammen med obligationsrestgælden.

På baggrund af det af instituttet fremlagte aftalegrundlag for tilsvarende aftaler lagde Nævnet til grund, at de ovenfor beskrevne reguleringer havde været omtalt i det aftalegrundlag, som klageren tiltrådte i forbindelse med lånets optagelse.

Nævnet tilføjede i den forbindelse, at reguleringen endvidere var beskrevet i instituttets Långuiden, hvori det hed: "Indfrielsesbeløbet reguleres, så terminsydelsernes rente og afdrag svarer til renten og afdraget på de bagvedliggende obligationer (kaldet obligationsafdrag)."

Selv om det naturligvis havde været hensigtsmæssigt, om klageren allerede ved sin første henvendelse til realkreditinstituttet havde fået en korrekt og fyldestgørende forklaring på begrebet "obligationsafdrag", kunne Nævnet ikke give klageren medhold i dette klagepunkt.

Ad bidrag:

Af indfrielseskvitteringen af 18. april 2012 fremgik det, at der ikke var beregnet bidrag for perioden efter indfrielsen den 12. april.

Ad kurstab og indfrielseskurs:

Klageren anførte, at der i indfrielseskvitteringen fremkom et kurstab på 10.285,82 kr., som ikke tidligere på nogen måde var blevet omtalt, forudset eller beregnet. Klageren efterlyste en forklaring på dette.

Kurstabet opstod som følge af, at den indfrielsesmetode, der var anvendt, var obligationsindfrielse, og ved at obligationerne var opkøbt til en kurs over 100 (101,1). Da indfrielsestilbuddet omhandlede en straksindfrielse, dvs. en kontantindfrielse til kurs 100 med betaling af differencerente, indgik der naturligvis ikke noget kurstab i tilbuddet. Forholdet var alene et udslag af, at der blev skiftet indfrielsesmetode.

Klageren gjorde endvidere indsigelse mod anvendelsen af udtrykket "aftalt" om den anvendte indfrielseskurs i specifikationen af kontantbeløbet i indfrielseskvitteringen.

Der var ifølge realkreditinstituttet tale om en "intern" foranstaltning for at sikre kursen i forbindelse med obligationshandlen. Nævnet fandt på den baggrund, at det ingen negativ indflydelse havde haft på klagerens indfrielsesvilkår.

Ad kurtage:

Skiftet af indfrielsesmetode fra paristraksindfrielse til obligationsindfrielse havde medført, at der var krævet kurtage, hvilket var i overensstemmelse med realkreditinstituttets prisblad.

Ad skift af indfrielsesmetode:

Den beregnede – og tilbudte indfrielse - indebar samlede indfrielsesudgifter på 145.209,75 euro, medens den faktiske obligationsindfrielse blev gennemført til samlede indfrielsesudgifter på 144.987,25 euro.

På den baggrund fandt Nævnet, at realkreditinstituttet med rette og til fordel for klageren havde skiftet indfrielsesmetode.

Med hensyn til eventuelle spørgsmål af markedsføringsmæssig karakter henviste Nævnet klageren til at rette henvendelse til Finanstilsynet, som påser overholdelsen af god skik reglerne.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21207081

Beregning af låneomlægning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 3. januar 2013

Klageren havde i sin ejendom et 5 pct. obligationslån på oprindelig 2.620.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 3. januar 2012 et lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til et 24-årigt 4 pct. obligationslån på 2.468.000 kr. Af lånetilbuddets konsekvensberegning fremgik det, at der på basis af en udbetalingskurs på 98,975 var beregnet en besparelse pr. måned før skat på 7.478 kr., samt et provenu på 921 kr. efter afholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger.

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. januar 2012 et nyt lånetilbud til klageren vedrørende låneomlægningen. Lånetilbuddet omhandlede et 24-årigt 4 pct. obligationslån på 2.448.000 kr. Af dette lånetilbud fremgik det, at der på basis af en udbetalingskurs på 99,775 var beregnet en

besparelse pr. måned før skat på 8.910 kr., samt et provenu på 710 kr. efter afholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger.

Realkreditinstituttet fremsendte den 27. januar 2012 en bekræftelse til klageren på fastkursaftale. Af bekræftelsen fremgik det, at der var indgået aftale om udbetaling af lånet på 2.448.000 kr. den 30. marts 2012 til en udbetalingskurs på 98,15.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. februar 2012 endnu et lånetilbud til klageren vedrørende låneomlægningen. Lånetilbuddet omhandlede et 4 pct. 24-årigt obligationslån på 2.488.000 kr. Af konsekvensberegningen fremgik det, at der på basis af fastkursaftalekursen på 98,15 var beregnet en besparelse pr. måned før skat på 6.295 kr., samt et underskydende provenu på -309 kr. efter afholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger.

Den 28. februar 2012 accepterede klageren lånetilbuddet af 20. februar 2012 og indgik en aftale om TinglysningsService med realkreditinstituttet.

Udbetalingen af lånet på 2.488.000 kr. blev gennemført pr. 30. marts 2012 i overensstemmelse med fastkursaftalen. Af låneafregningen fremgik blandt andet, at der var et endeligt provenu af det nye lån på 1.190 kr. efter afholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger.

Efter forgæves at have klaget over ekspeditionsforløbet og resultatet af låneomlægningen indbragte klageren en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale klageren differencen på 46.000 kr. mellem det oprindelige og det endelige tilbud samt realkreditinstituttets vederlag i forbindelse med lånesagen, subsidiært at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale klageren vederlaget i forbindelse med låneomlægningen samt udbetale kursdifferencen mellem udbetalingskursen i slutningen af januar og udbetalingskursen på fastkursaftale indgået på det tidspunkt, hvor det endelige tilbud blev udformet, mere subsidiært at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale ham vederlaget i forbindelse med låneomlægningen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Under klagesagen blev det oplyst, at en rådgiver fra realkreditinstituttet den 27. januar 2012 orienterede klageren om, at indgåelsen af en fastkursaftale – uanset den lavere fastkursaftalekurs i forhold til tilbudskursen – ikke havde betydning, idet der var tale om et ”teknisk underskud”, at det derfor ikke var nødvendigt at hæve hovedstolen, og at klageren således ikke skulle have ”penge op af lommen”.

Efter Nævnets opfattelse kunne klageren i forhold til lånetilbudene fra januar 2012 have opnået den ”0-løsning”, som han efterspurgte, forudsat at klageren undlod at kurssikre, og at der ikke skete kursændringer frem til omlægningstidspunktet.

Det var ubestridt, at en rådgiver fra realkreditinstituttet den 27. januar 2012 gav klageren forkerte oplysninger, da han henvendte sig om en fastkursaftale. Klageren fik således ved den lejlighed at vide, at lånet – uanset den lavere fastkursaftalekurs i forhold til tilbudskursen - fortsat kunne dække låneomlægningen, uden at klageren skulle ”have penge op af lommen”.

Tilkendegivelsen fra realkreditinstituttets rådgiver havde ikke karakter af en garanti eller en tilsikring af låneomlægningsresultatet. Uanset at den foretagne låneomlægning medførte et fald i den relativt beskedne besparelse, der var beregnet i lånetilbudene fra januar 2012, havde klageren

ikke isoleret set lidt et egentligt tab. Det kunne imidlertid ikke afvises, at realkreditinstituttets forkerte oplysninger havde virket bestemmende for klagerens dispositioner. På den baggrund fandt Nævnet, at klagerens mere subsidiære påstand om vederlagsfortabelse burde tages til følge. Efter Nævnets opfattelse bestod det samlede vederlag af: Ekspeditionsgebyr 2.000 kr., kurtage 6.000 kr., tinglysningservice 3.000 kr., indhentning af tingbogsoplysning 250 kr. og indfrielsesgebyr 750 kr., og som en følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at tilbagebetale klageren det af instituttet oppebårne vederlag på i alt 12.000 kr.

21209106

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 3. januar 2013

Klageren har i sin ejendom et 3 pct., 20-årigt lån på oprindeligt 2.176.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholder en bestemmelse om, at debitor er underlagt de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser" samt kreditors gældende prisblad.

Af realkreditinstituttets "Låntyper og forretningsbetingelser" gældende fra den 27. oktober 2011 fremgik det, at realkreditinstituttet kunne opkræve bidrag, renter, gebyrer eller andet vederlag, som var beskrevet i de prisblade, der var gældende, at bidragets størrelse blev fastsat, når lånet blev udbetalt og efter de retningslinjer, der stod beskrevet i prisbladet, og at realkreditinstituttet til enhver tid kunne ændre priser for både grupper af lån og individuelle lån. Der var endvidere en beskrivelse af de forhold, der kunne udløse prisændringer.

Realkreditinstituttet indrykkede den 29. juni 2012 en annonce i dagspressen vedrørende nye priser pr 1. oktober 2012, der blandt andet omfattede en forhøjelse af bidragssatserne på eksisterende lån, som var afhængig af belåningsgrad.

Realkreditinstituttet fremsendte i august 2012 meddelelse til klageren om hans nye bidragssats, som udgjorde 0,6928 pct. Realkreditinstituttet anførte som begrundelse for bidragsforhøjelsen, at den var et led i tilpasningen af priserne til den risiko, der var forbundet med afdragsfrie lån og lån, hvor belåningsgraden var høj.

Klageren rettede den 20. august og den 26. august 2012 henvendelse til realkreditinstituttet om bidragsforhøjelsen. Med hensyn til realkreditinstituttets begrundelse anførte klageren blandt andet, at han havde været kunde hos realkreditinstituttet i 27 år og aldrig havde betalt terminsydelsen for sent. Klageren havde derfor vanskeligt ved at forstå, hvordan han skulle udgøre en større risiko.

Realkreditinstituttet besvarede den 28. august 2012 klagerens henvendelse. Det fremgik heraf, at klageren ikke som sådan direkte var blevet en større risiko for realkreditinstituttet. Men med den økonomiske krise og indførelsen af realkreditobligationer på basis af SDRO (særligt dækkede realkreditobligationer) var fulgt øgede omkostninger til kapitaldækning. I ejendomme med høj belåning var realkreditinstituttet derfor i risiko for at skulle stille med yderligere kapitaldækning og samtidig belastede denne type engagementer den rating, instituttet ville kunne opnå via ratingbureauer. Realkreditinstituttet oplyste, at der i den forbindelse desværre ikke blev taget

hensyn til, om der var tale om gode gamle kunder, som betalte til tiden. Realkreditinstituttet oplyste videre, at instituttet havde ændret i prismodellen ud fra et forretningsmæssigt perspektiv, og at bidragssatserne ikke var til forhandling, men at bidragsstigningen kunne undgås, hvis belåningen inden udgangen af november 2012 blev nedbragt til under 60 pct.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at den foretagne forhøjelse af hans bidragssats var uretmæssig, idet denne ikke var baseret på en individuel kreditvurdering. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at realkreditinstituttet i aftalegrundlaget havde en hjemmel til at forhøje bidraget. Det var ikke efter aftalegrundlaget en forudsætning, at dette skete ud fra en individuel vurdering af den enkelte kundes kreditværdighed.

Nævnet bemærkede i den forbindelse, at realkreditlån – modsat de fleste pengeinstitutlån, der bliver etableret som personlige kreditter – er baseret på en vurdering af den belånte ejendom, og at kreditvurderingen af kunden fortrinsvis har til formål at sikre, at låntageren har den fornødne betalingsevne og –vilje til at servicere det lån, der kan tilbydes. Det er således ikke muligt for en særlig kreditværdig realkreditkunde at opnå et højere realkreditlån, end ejendommens værdi ud fra realkreditlovgivningen betinger. Derimod kan en lavere kreditværdighed føre til en lavere realkreditbelåning, en kortere løbetid etc.

I forhold til fastsættelsen af bidrag er det ejendommens værdi, der er afgørende i de tilfælde, hvor der bliver foretaget differentiering af bidraget i forhold til lånegrænsen.

Nævnet bemærkede endvidere, at der for privatkunder generelt ikke individuelt kan forhandles bidrag på realkreditlån. Bidraget bliver fastsat ud fra nogle gennemsnitlige betragtninger i relation til omkostninger m.v. Det samme vurderedes at gøre sig gældende i forhold til bidragsforhøjelser.

Nævnet fandt på baggrund heraf, at realkreditinstituttet ikke havde været forpligtet til at lade bidragsforhøjelsen afhænge af en konkret kreditvurdering af klageren, og frifandt som følge heraf realkreditinstituttet.

21207082

Personlig fordring. Forældelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 27. marts 2013

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

Der blev den 25. oktober 1990 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring blev på tvangsauktionen opgjort til i alt 277.201 kr.

Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 115.000 kr.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. juli 1991 ejendommen for en nominel pris på 80.000 kr., som blev berigtiget ved den nye ejers optagelse af et ejerskiftelån på 60.000 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 20.000 kr.

Realkreditinstituttet opgjorde ved brev den 25. januar 1996 klagerens personlige fordring til 162.201 kr., eksklusive rente, svarende til fordringen minus budsummen.

Den 8. april 1998 mindede realkreditinstituttet klageren om kravet.

Realkreditinstituttet havde overdraget inkassationen til et inkassofirma, som den 10. november 1998 meddelte realkreditinstituttet, at klageren var blevet truffet ved inkassofirmaets konsulentbesøg den 14. oktober 1998, samt at klageren ikke ønskede at underskrive forlig, idet hans advokat havde rådet ham til ikke at gøre dette.

Inkassofirmaet fremsendte den 5. november 2007 en opkrævning til klageren.

Realkreditinstituttets advokat udtog den 28. marts 2012 stævning mod klageren med påstand om klagerens betaling af 140.209 kr. med tillæg af 10 pct. rente p.a. fra 28. marts 2009.

Klagerens advokat bestred i sit svarskrift af den 11. maj 2012 fordringen, blandt andet med henvisning til, at klageren aldrig havde modtaget nogen egentlig økonomisk opgørelse i sagen, ligesom der aldrig var blevet fremsendt nogen form for dokumentation for, på hvilke vilkår ejendommen var videresolgt, herunder til hvilken pris.

Efter anmodning fra klageren henviste Retten den 6. juli 2012 sagen til fortsat behandling hos Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at han ikke var instituttet noget beløb skyldigt. Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse, subsidiært afvisning med henblik på sagens behandling ved retten.

Uanset at pantebrevet for den omhandlede fordring ikke længere eksisterede, fandt Nævnet på baggrund af tvangsauktionssagen, den i sagen fremlagte dokumentation og retspraksis på området, og, at realkreditinstituttet i henhold til udstedte gældsbreve havde en personlig fordring mod klageren, medmindre denne var forældet eller opgivet på anden vis.

Efter den fremlagte dokumentation for de breve, der løbende var sendt til klageren, samt konsulentbesøg i 1998, sammenholdt med, at brevene angiveligt var tilsendt klageren på dennes folkeregisteradresse, lagde Nævnet i mangel af bevis for det modsatte til grund, at disse var nået frem til klageren.

Hovedfordringen var efter Nævnets opfattelse hverken forældet efter den gamle eller den nye forældelseslovgivning. Realkreditinstituttet havde efter det oplyste kun krævet rente for tre år forud for stævningens indgivelse, hvilket var i overensstemmelse med den nye forældelseslovs forældelses- og afbrydelsesregler.

Realkreditinstituttets adfærd i forhold til klageren havde ifølge Nævnet heller ikke været af en sådan karakter, at klageren havde haft grundlag for at antage, at realkreditinstituttet havde givet mere eller mindre stiltiende afkald på restfordringen. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

21208104

Tinglysning. Ekspeditionstid.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 14. maj 2013

Klageren, der er en andelsboligforening, havde i sin ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut, heraf et tilpasningslån på oprindeligt 12.252.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. september 2009 et tilbud til andelsboligforeningen på omlægning af tilpasningslånet til et variabelt forrentet CIBOR3 lån på 12.500.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at lånet kunne udbetales på grundlag af et tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garanti herfor. Under punktet "Omkostninger ved optagelse af lån" fremgik det, at der kunne være yderligere omkostninger, der ikke var medtaget i budgettet for låneomlægningen, f.eks. hvis lånet blev udbetalt, før pantebrevet var tinglyst, idet der i så fald skulle betales for en garantistillelse.

Lånetilbuddet var vedlagt et udkast til pantebrev på det tilbudte lån. Det fremgik heraf, at lånet var afdragsfrit i 109 terminer.

Klageren indgik den 8. september 2009 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, hvoraf det fremgik, at realkreditinstituttet skulle forestå tinglysningen på låntagers vegne, samt at det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut skulle stille en tinglysningsgaranti på vegne af låntager i tilfælde af, at der ikke forelå et tinglyst anmærkningsfrit pantebrev senest 6 måneder efter, lånet var udbetalt.

Realkreditinstituttet anmeldte pantebrevet til tinglysning den 14. september 2009.

Låneomlægningen blev gennemført den 17. september 2009 på grundlag af en tinglysningsgaranti fra det koncernforbundne pengeinstitut.

Sagen blev af Tinglysningsretten udtaget til manuel prøvelse, og pantebrevet blev den 16. oktober 2009 afvist.

Af dialog mellem realkreditinstituttet og Quality Center - et dialogforum, som er oprettet i forbindelse med indførelsen af digital tinglysning - fremgik følgende kommunikation mellem realkreditinstituttet, E-tinglysnings testsekretariatet og Domstolsstyrelsen i perioden den 23. – 27. oktober 2009:

"... Status – orig New

Assigned to tm_...(realkreditinstituttet)...

System e-TL

Vi har fået afvist tinglysning af lån i ejendommen ... den 14/10 med bemærkning om, at der maksimalt må aftales afdragsfrihed i 10 år (se vedlagte skærm billede "Afvisning med henvisning til afdragsfrihed.JPG"). Vi stiller os uforstående overfor afvisningen. Begrænsninger i afdragsfriheden gælder alene ejerboliger og fritidshuse.

Beskrivelse Her er der tale om en andelsboligforening, hvor der ikke er begrænsninger vedr. amortisationsprofilen. Det er lovligt at yde afdragsfrihed i hele lånets løbetid. Vi beder jer venligst berigtige sagen inden kæremålsfristen udløb, dog senest den 27. oktober.

Vi har genfremsendt anmeldelsen 22/10 med bemærkning i procesinstruktionen angående længden af afdragsfriheden der er i overensstemmelse med lovgivningens muligheder ...”

-0-

”... Prod: Tinglysning afvist med henvisning til afdragsfrihed større end 10 år
Sender Comments

Se svaret. Jeg kan se at den er gensendt den 22.10. Den skulle gå igennem ...

Kommentar

FIN Testsekretariat <FIN testsekretaria>, 23-10-2009 IFR: Til DSS. Nævnte sag er manuelt behandlet den 14. september 2009.

- 1) Vil I bekræfte at det er en fejlagtig afvisning
- 2) Hvis I ikke mener det er en fejlagtig afvisning – bedes I begrunde hvorfor
- 3) Vil I berigtige sagen senest den 27. okt.

DSS <DSS>, 26-10-2009: Afvisning er fejlagtig – vi beklager

FIN Testsekretariat <FIN testsekretariat>, 27-10-2009 IFR: Til ...(realkreditinstituttet)... Se svar fra DSS.
Kan defecten lukkes?
Defect Details

...”

Den fornyede anmeldelse af pantebrevet den 22. oktober 2009 førte til endnu en afvisning den 8. januar 2010, idet klagerens CVR-nummer angiveligt var forkert anført. Efter endnu en anmeldelse i januar 2010, som efter det oplyste blev tilbagekaldt af realkreditinstituttet, blev pantebrevet endeligt tinglyst den 25. februar 2010.

Efter henvendelse fra klagerens advokat bekræftede realkreditinstituttet den 7. maj 2010 over for andelsboligforeningens advokat, at det var instituttets opfattelse, at tinglysningstiden i forbindelse med låneomlægningen var trukket ud, og at det skyldtes problemer med det nye digitale tinglysningssystem. Realkreditinstituttet tilkendegav i den forbindelse, at instituttet på ingen måde havde andel i den lange ekspeditionstid, men alligevel havde valgt pr. kulance at tilbyde nedskrivning af garantiprovisionen fra 115.713 kr. til 81.129 kr.

Efter henvendelse fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 12. maj 2011 en oversigt over ekspeditionsforløbet til klageren.

Klageren indtalte efterfølgende via Domsstolsstyrelsen et erstatningskrav mod Tinglysningsretten.

Efter anmodning fra Domsstolsstyrelsen afgav Tinglysningsretten den 3. juni 2011 en udtalelse i anledning af det rejste krav. Heri afviste Tinglysningsretten, at der var grundlag for erstatning, idet Tinglysningsretten ikke havde begået fejl, og da den pågældende sag ved hver anmeldelse ikke havde været længere tid under behandling end tilsvarende sager anmeldt samtidig. For så vidt angik de konkrete omstændigheder, oplyste Tinglysningsretten, at realkreditpantebrevet var anmeldt til tinglysning første gang den 14. september 2009 og afvist den 14. oktober 2009, da et i pantebrevet indeholdt vilkår om afdragsfrihed fremstod uklart, at realkreditpantebrevet var anmeldt til

tinglysning anden gang den 22. oktober 2009 og afvist den 8. januar 2010, da der var angivet en forkert debitor (et advokatfirma), at realkreditpantebrevet var anmeldt til tinglysning tredje gang den 21. januar 2010 og afvist på anmelders begæring den 25. januar 2010, og at realkreditpantebrevet var endelig anmeldt til tinglysning den 4. februar 2010 og tinglyst den 25. februar 2010. Tinglysningsretten oplyste videre, at der den 24. marts 2010 automatisk var aflyst et pantebrev og samme dato ligeledes automatisk tinglyst respekt på et pantebrev. Selv om den samlede ekspeditionstid havde været lang, var der efter Tinglysningsrettens opfattelse ikke grundlag for at pålægge Tinglysningsretten at udrede erstatning, idet alle de stedfundne afvisninger skyldtes forhold, der beroede på anmelderen.

Klageren rettede endvidere krav mod realkreditinstituttet om godtgørelse af garantiprovisionen på 81.129 kr. Dette afviste realkreditinstituttet den 28. juni 2011 med henvisning til, at instituttet ikke mente at være ansvarlig for tinglysningsekspeditionstiden, at realkreditinstituttet i forvejen pr. kulance havde nedsat garantiprovisionen fra 115.713 kr. til 81.129 kr., hvorved instituttet i tilstrækkeligt omfang havde godtgjort foreningen, og at der herved alene var betalt garantiprovision for ca. 4 måneder, selv om den reelle tinglysningsekspeditionstid var ca. 5 måneder.

Domstolsstyrelsen meddelte den 1. juli 2011 pr. e-mail Tinglysningsretten, at Styrelsen havde modtaget en mail med bilag fra den erstatningssøgende, hvoraf det fremgik, at foreningen fastholdt, at afvisningen af realkreditpantebrevet den 14. september 2009 var en fejl. På den baggrund anmodede Domstolsstyrelsen om en nærmere belysning af sagen.

Tinglysningsretten besvarede den 5. juli 2011 Domstolsstyrelsens e-mail på følgende måde:

”... Det fra realkreditinstituttet fremsendte bilag med overskriften ”Quality Center” er et internt bilag fra det fejlhåndteringssystem som anvendes mellem Tinglysningsretten og den finansielle sektor i forbindelse med test og drift af systemet. Bemærkninger her er således af mere generel karakter, og når vi skriver ”Afvisning er fejlagtig” er det ikke en kommentar til den konkrete afviste sag, men en bemærkning til det af realkreditinstituttet i fejlmeddelelsen anførte. D.v.s. hvis det er korrekt som instituttet anfører, så er det en fejl, hvis Tinglysningsretten har afvist.

Konkret er det ikke en fejl idet oplysningerne, som de fremgår af fejlmeddelelsen i QC’en ikke fremgik af anmeldelsen, og i øvrigt havde den rigtige fremgangsmåde, hvis realkreditinstituttet ikke var enig med Tinglysningsretten, været kære af afvisningen ...”

Domstolsstyrelsen fremsendte den 6. juli 2011 Tinglysningsrettens svar til klageren med anmodning om dennes kommentarer.

I afgørelse af den 13. februar 2012 afviste Domstolsstyrelsen andelsboligforeningens erstatningskrav. Begrundelsen var i al væsentlighed, at årsagen til den samlede forlængede sagsbehandlingstid alene skyldtes forhold, som Tinglysningsretten ikke var ansvarlig for.

Klageren indbragte den 13. juli 2012 en sag for Pengeinstitutankenævnet. Efter og på baggrund af gennemgang af handlingsforløbet mente foreningen, at garantiprovisionen skulle nedsættes, så den kun omfattede perioden 4. februar 2010 til 25. februar 2010.

Efter anmodning fra det koncernforbundne pengeinstitut oversendte Pengeinstitutankenævnet efterfølgende klagen til Realkreditankenævnet, hvor klageren påstod realkreditinstituttet tilpligtet at

nedsætte garantiprovisionen, så den omfattede perioden den 4. februar 2010 til 25. februar 2010. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning eller udsættelse på afventning af sager mod Tinglysningssretten, subsidiært frifindelse.

Nævnet bemærkede, at sagen omhandlede spørgsmål om såvel tinglysningsekspeditionstid som ekspeditionsfejl, og Nævnet fandt på baggrund heraf ikke grundlag for at tage realkreditinstituttets principale påstand om afvisning eller udsættelse af sagen til følge.

Nævnet fandt, at tinglysningsekspeditionstiden generelt ikke kunne bebrejdes realkreditinstituttet, og fandt endvidere konkret, at der ikke kunne rejses kritik af realkreditinstituttets ekspedition af anmeldelsen af pantebrevet til tinglysning den 14. september 2009.

Som sagen var oplyst, fandt Nævnet, at det ikke var godtgjort, at det var realkreditinstituttets skyld, at pantebrevet den 14. oktober 2009 blev afvist fra tinglysning.

Det kunne derimod efter Nævnets opfattelse bebrejdes realkreditinstituttet, at det ved sin fornyede anmeldelse af pantebrevet til tinglysning den 22. oktober 2009 anvendte et forkert CVR-nummer for andelsboligforeningen. Nævnet lagde til grund, at der uden denne fejl kunne have foreligget et endeligt tinglyst pantebrev den 8. januar 2010, og at andelsboligforeningens betaling af garantiprovision således ophørte pr. denne dato.

Garantiprovisionen for perioden 8. januar til 25. februar 2010 – i alt 48 dage – udgjorde efter Nævnets beregninger 33.333,33 kr., som realkreditinstituttet burde tilbagebetale andelsboligforeningen. Da instituttet allerede havde godskrevet andelsboligforeningen garantiprovision, der oversteg dette beløb, kunne andelsboligforeningen ikke gøre yderligere krav gældende mod realkreditinstituttet. Som følge heraf blev realkreditinstituttet frifundet.

21209111

Bidragsforhøjelse. Swapaftale.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 12. august 2013

Klageren, som er en andelsboligforening, havde i sin ejendom et indekslån IS35 på oprindelig 10.328.800 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Indekslånet var ydet med støtte frem til udgangen af juni 2008.

Der blev den 20. februar 2008 afholdt møde mellem andelsboligforeningens bestyrelse og realkreditinstituttet, hvor der blev fremlagt et præsentationsmateriale vedrørende omlægning af indekslånet gennem en såkaldt IS Sikring med optagelse af et CIBOR6 lån med variabel rente og indgåelse af en fastrenteswap. I præsentationsmaterialet var der en beskrivelse af konsekvenserne af IS Sikringen og dens konsekvenser, herunder en beskrivelse af swappens markedsværdi og dens inkonverterbare karakter samt renteændringers påvirkning af markedsværdien. Endelig var der en angivelse af, at produktet typisk påvirkede andelskronen i ”varierende/stor” grad.

Efter mødet udarbejdede realkreditinstituttet et møderesume, hvori det var konkluderet, at foreningens bestyrelse var meget interesseret i, at der blev arbejdet videre med den præsenterede løsning, og at realkreditinstituttet havde anbefalet, at bestyrelsen kontaktede foreningens revisor for at skabe klarhed over påvirkningen på andelskronen.

Der blev den 3. juni 2008 afholdt ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen med blandt andet deltagelse af rådgivere fra realkreditinstituttet samt andelsboligforeningens revisor. På generalforsamlingen blev et opdateret oplæg til omlægning af IS-35 til nyt realkreditlån med samtidig fastlåsning af renten i 20 år via en fastrenteswap gennemgået og drøftet. Derudover gav foreningens revisor en forklaring på fremtidige beregningsmetoder vedrørende andelsbevisernes størrelse. Generalforsamlingen førte til en beslutning om at give bestyrelsen bemyndigelse til at foretage omlægning af foreningens lån i realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. juni 2008 et lånetilbud til andelsboligforeningen vedrørende et 30-årigt Cibor6 lån på 11.112.000 kr. med delvis afdragsfrihed, som var baseret på en samtidig indgået fastkursaftale. Lånets variable rente udgjorde på tilbudstidspunktet 5,0035 pct. I lånetilbuddet var bidraget på lånet angivet til 0,40 pct. p.a., og det var anført, at lånet blev tilbudt med en individuel bidragssats, der var gældende indtil videre.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det, at såvel beregningsprincip som størrelsen af bidrag kunne ændres efter realkreditinstituttets beslutning. Ud over denne generelle adgang forbeholdt realkreditinstituttet sig ret til med en måneds varsel at forhøje bidraget for lånet.

Andelsboligforeningen tiltrådte den 9. juni 2008 dels en refinansieringsaftale vedrørende CIBOR6 lånet, dels en rammeaftale med det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut, og dels en handelsbekræftelse fra det koncernforbundne pengeinstitut vedrørende renteswapaftalen.

Låneomlægningen blev gennemført pr. 13. juni 2008 i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Realkreditinstituttet varslede den 31. marts 2009 over for andelsboligforeningen forhøjelse af bidragssatsen fra 0,40 pct. til 0,55 pct. med virkning fra juni termin 2009.

Den 28. juni 2011 varslede realkreditinstituttet over for andelsboligforeningen en forhøjelse af bidragssatsen fra 0,55 pct. til 0,65 pct. gældende fra den førstkommende termin.

Andelsboligforeningen protesterede i august 2011 over bidragsforhøjelserne, som foreningen anså for et udslag af, at realkreditinstituttet som sådan havde foretaget nogle uheldige dispositioner til anden side. Andelsboligforeningen afviste, at der ved de indledende forhandlinger i foråret 2008 var blevet informeret om, at sådanne forhold kunne påvirke andelsforeningens bidragssats. Foreningen fandt derfor fremgangsmåden forkert, urimelig og uacceptabel.

Realkreditinstituttet redegjorde den 24. august 2011 over for andelsboligforeningen for årsagerne og hjemlen til bidragsforhøjelserne.

Der blev den 23. februar 2012 afholdt et møde mellem andelsboligforeningens bestyrelse og revisor samt realkreditinstituttet, hvor der blev foretaget en gennemgang af foreningens bestående finansiering.

Ligeledes blev der afholdt møde mellem andelsboligforeningens bestyrelse og realkreditinstituttet den 16. maj 2012, hvori der på baggrund af et præsentationsmateriale fra realkreditinstituttet blev foretaget en gennemgang af foreningens aktuelle økonomiske situation, herunder

markedsværdiudviklingen og dennes betydning i forhold til øget sikkerhedsstillelse eller indbetaling med henblik på at nedbringe den negative markedsværdi.

Realkreditinstituttet meddelte den 31. maj 2012 andelsboligforeningen, at instituttet fra den kommende termin ville forhøje bidragssatsen på foreningens lån fra 0,65 pct. til 0,75 pct. Realkreditinstituttet forklarede, at forhøjelsen skete med udgangspunkt i det daværende forretningsomfang samt på baggrund af de aktuelle markedsvilkår, herunder med en negativ udvikling i tabssituationen, skærpede kapitalkrav, samt væsentligt øgede kapitalomkostninger.

Med henvisning til, at bidragsforhøjelserne var i strid med de aftaler, der blev indgået i foråret og sommeren 2008, protesterede andelsboligforeningen den 11. juni 2012 mod bidragsforhøjelsen. Realkreditinstituttet fastholdt den 20. juni 2012 bidragsforhøjelserne med henvisning til hjemlen i aftalegrundlaget.

Andelsboligforeningen fremsendte den 18. september 2012 et klagebrev til ministeren for Bolig- og Landdistrikter over realkreditinstituttets adfærd. Andelsboligforeningen indbragte samtidig klagen for Pengeinstitutankenævnet, som oversendte sagen til Realkreditankenævnet.

Ved Realkreditankenævnet nedlagde andelsboligforeningen påstand om, at realkreditinstituttet skulle annullere låneaftalen, erstatte foreningens tab samt tilbagebetale bidragsforøgelse. Foreningen påstod endvidere realkreditinstituttet tilpligtet at tilbyde foreningen et nyt 30-årigt lån med afdrag og til en fornuftig rente. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

Nævnet fandt at kunne realitetsbehandle klagen. Et mindretal i Nævnet ønskede at tilføje, at det forhold, at klagen konkret blev behandlet efter bestemmelsen i § 2, stk. 2, i vedtægterne for Realkreditankenævnet, efter deres opfattelse ikke var udtryk for, at en andelsboligforening som klageren generelt kan anses for privatkunde eller forbruger.

Nævnet bemærkede endvidere, at der ikke fandtes at være grundlag for at afvise spørgsmålet vedrørende den negative markedsværdi af swappen. Swapaftalen var indgået med det koncernforbundne pengeinstitut. Den rådgivning, der blev klaget over, var imidlertid ydet af realkreditinstituttet, og Realkreditankenævnet var derfor rette klageinstans.

Vedrørende swapaftalen henviste Nævnet til, at realkreditinstituttet både over for foreningens bestyrelse i februar 2008 og over for den ekstraordinære generalforsamling i juni 2008 havde givet fyldestgørende oplysninger om swapaftalen og dens konsekvenser, herunder om inkonverterbarhed, om risikoen for negativ markedsværdi og om den eventuelle påvirkning af andelskronen m.v. Sidstnævnte blev endvidere – ifølge referatet fra den ekstraordinære generalforsamling – gennemgået af foreningens revisor.

Nævnet kunne derfor ikke give andelsboligforeningen medhold i klagepunktet vedrørende swapaftalen.

Vedrørende bidragsforhøjelser fandt Nævnet, at der ikke i præsentationsmaterialet over for henholdsvis bestyrelsen og den ekstraordinære generalforsamling var sket en tilsikring af et fast, lavt bidrag, men at det havde været hensigtsmæssigt, om bidragets midlertidige størrelse havde været fremhævet i præsentationsmaterialet, eksempelvis ved tilføjelsen ”p.t.”.

Nævnet fandt videre, at der i det fremlagte aftalegrundlag var den fornødne hjemmel til, at instituttet kunne forhøje bidraget med de skete varsler. Nævnet fandt ikke grundlag for at tilsidesætte bidragsforhøjelserne som urimelige og kunne derfor ikke give andelsboligforeningen medhold i dette klagepunkt.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21211146

Ændring af refinansieringsprofil. Aftaleindgåelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 27. marts 2013

Klagerne havde en ejendom, hvori der indestod et kortrentelån F3 på oprindeligt 2.477.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet var ydet med afdragsfrihed frem til 2014.

Klagernes ejendom havde i en længere periode været sat til salg, og klagerne havde i perioden været i dialog med realkreditinstituttet om henstand med betaling af terminer.

På foranledning af klagerne blev der den 26. september 2011 afholdt et møde mellem parterne. På mødet drøftedes dels en henstand med betaling af september termin 2011, dels en eventuel ændring af refinansieringsprofilen fra F3 til F1.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. oktober 2011 et brev til klagerne om den forestående refinansiering pr. 1. januar 2012. Af brevet fremgik, at rentetilpasningen ville ske automatisk, og at instituttet ville sende oplysninger om lånets nye ydelse og rente, når den nye rente var fastlagt. Det fremgik yderligere, at klagerne skulle kontakte realkreditinstituttet inden 30. november 2011, hvis de ønskede at ændre lånets vilkår, og at klagerne i givet fald skulle underskrive en ny refinansieringsaftale.

Den 16. december 2011 fremsendte realkreditinstituttet meddelelse til klagerne om den gennemførte rentetilpasning af klagernes F3 lån med virkning fra 1. januar 2012.

Klagerne fremsendte den 25. juli 2012 et brev til realkreditinstituttet. Klagerne henviste til det afholdte møde den 26. september 2011. Klagerne anførte, at årsagen til mødet var, at klagerne ønskede rådgivning i forbindelse med udløbet af F3 lånet i ejendommen, herunder hvilken låntype der var bedst i klagernes situation. På mødet anbefalede realkreditinstituttet, at det nye lån skulle være et 1-årigt lån, som realkreditinstituttet skulle effektuere. Det 3-årige lån var imidlertid i stedet blevet forlænget med den begrundelse, at klagerne ikke havde henvendt sig til realkreditinstituttet. Indfrielsen af F3 lånet i forbindelse med salget af klagernes ejendom havde kostet klagerne 80.000 kr. mere i kurstab end på et F1 lån. Klagerne rejste krav om at få dette beløb godtgjort af realkreditinstituttet.

Den 8. august 2012 fremsendte realkreditinstituttet en indfrielseskvittering på F3 lånet til klagerne.

Realkreditinstituttets centerdirektør besvarede den 9. august 2012 klagernes henvendelse. Centerdirektøren henviste til, at mødet den 26. september 2012 var initieret af klagerne med ønske om henstand med betaling af terminsydelser, og at muligheden for at omlægge lånet til en anden

låntype derudover var blevet drøftet – herunder at det ville kræve en opsigelse af det eksisterende lån senest den 30. november 2011. Centerdirektøren fastslog, at der ingen opsigelse af lånet forelå, ligesom der ikke var indgået en aftale om omlægning/refinansiering af lånet, hverken gennem en formel aftale eller en efterfølgende korrespondance. Centerdirektøren fandt på det grundlag ikke, at realkreditinstituttet havde begået fejl eller rådgivet fejlagtigt.

Klagerne fastholdt ved brev af 15. august 2012, at der på mødet var indgået en aftale om omlægning til F1 lån, hvilket centerdirektøren afviste ved brev af 17. august 2012.

Klagerne fastholdt på ny ved brev af 21. august 2012 deres klage. Klagerne forklarede, at årsagen til, at der ikke blev underskrevet en opsigelse af lånet på mødet, var, at rådgiveren oplyste, at dette netop ikke kunne finde sted. Klagerne kunne imidlertid ikke erindre, om årsagen var, at det var for tidligt at gøre, eller om realkreditinstituttets system var nede. Klagerne anførte, at de ikke kendte sagsprocedurerne, men havde tillid til, at rådgiveren sørgede for processen efterfølgende som aftalt. Derfor blev det aftalt, at bolden lå hos realkreditinstituttet, og at instituttet skulle få klargjort dokumenterne til underskrift. Det var ifølge klagerne helt entydigt rådgiveren, der havde fejlet ved ikke at udføre korrekt sagsbehandling vedrørende opsigelse og dokumenter, der skulle underskrives, og klagerne fastholdt derfor deres erstatningskrav.

Den 27. august 2012 meddelte centerdirektøren klagerne, at han havde videregivet sagen til realkreditinstituttets klageansvarlige enhed, som ville fortsætte behandlingen.

Indklagedes klageansvarlige enhed fremsendte den 19. september 2012 en redegørelse til klagerne. Det fremgik heraf, at klagerne på mødet havde indgået en betalingsaftale med instituttet, og at en eventuel ændring af klagernes refinansieringsprofil fra F3 til F1 var blevet drøftet. Realkreditinstituttet var af den opfattelse, at klagerne ikke valgte at foretage et profilskifte, idet de ville se, om de fik solgt ejendommen først. På mødet blev klagerne oplyst om, at en profilændring skulle ske senest ultimo november. Den klageansvarlige enhed henviste til brevet af 4. oktober 2011, hvoraf fristen for ændringer fremgik, og til brevet af 16. december 2011 om den gennemførte rentetilpasning. Ingen af brevene havde klagerne ikke reageret på. Den klageansvarlige enhed oplyste, at det af sagen fremgik, at klagerne havde aftalt et møde den 5. december 2011, og at klagerne aflyste mødet grundet sygdom. På den baggrund mente realkreditinstituttet ikke at kunne drages til ansvar for de omkostninger, der havde været forbundet med at indfri F3 lånet førtidigt.

I forlængelse af redegørelsen var der en e-mailkorrespondance mellem klagerne og den klageansvarlige enhed, uden at parterne nåede til en løsning.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte dem deres tab på 66.974,23 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at der mellem parterne var uenighed med hensyn til forløbet og resultatet af mødet den 26. september 2011, særligt hvorvidt der på mødet blev indgået en aftale om ændring af det omhandlede låns refinansieringsprofil.

Nævnet fandt, at det ikke kunne anses for godtgjort, at der på mødet blev indgået aftale om, at realkreditinstituttet skulle ændre lånets refinansieringsprofil fra F3 til F1.

Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det havde været hensigtsmæssigt, især under hensyntagen til, at der var tale om en situation med en nødlidende ejendom, om realkreditinstituttet i forlængelse af mødet ved en individuel meddelelse havde bekræftet hovedindholdet af den ydede rådgivning med hensyn til ændring af lånets refinansieringsprofil fra F3 til F1, så der ikke efterfølgende opstod usikkerhed eller uenighed herom.

Nævnet bemærkede endvidere, at klagerne havde udvist passivitet. Klagerne burde således have reageret, dels da de ikke modtog dokumenter fra instituttet om profilskiftet til underskrift, dels da de modtog refinansieringsmeddelelserne af 4. oktober 2011 og 16. december 2011.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21210142

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 20. december 2013

Klageren er en andelsboligforening, som i 1995 optog et 50-årigt støttet indekslån på 7.761.600 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Der blev den 7. april 2008 afholdt møde mellem andelsboligforeningens bestyrelse og realkreditinstituttet om foreningens finansiering. Til brug for mødet havde realkreditinstituttet udarbejdet et præsentationsmateriale, der indeholdt en gennemgang af andelsboligforeningens aktuelle finansiering og dens indeks- og restgældsudvikling samt beregning af omlægning af indekslånet til et nyt 30-årigt CIBOR3 lån med 20 års indledende afdragsfrihed og sikring af renten i en årrække gennem indgåelse af en aftale om swap til fast rente. Det nye låns størrelse var i præsentationen beregnet til ca. 8.770.000 kr. med en årlig ydelse på godt 240.000 kr. i den afdragsfri periode, hvilket både var lavere end den aktuelle og den fremtidige ydelse på indekslånet. Om swapaftalen var det i præsentationsmaterialet oplyst, at der var tale om en bindende og inkonverterbar aftale, at der hver måned ville blive opgjort en markedsværdi af denne, forstået som swapaftalens værdi i restløbetiden, såfremt den blev lukket ned, og at renteændringer ville påvirke såvel markedsværdien af swapaftalen som ejendommens værdi. Derudover var der redegjort for andelskronens opgørelse ved de forskellige værdiansættelsesmetoder for andelsboligforeninger, ligesom forskellige produkters påvirkning af andelskronens værdi var gennemgået. Om IS sikring var det anført, at den typiske påvirkning var varierende/stor.

Andelsboligforeningen afholdt den 9. april 2008 generalforsamling. Af referat herfra fremgik det, at foreningens revisor, som var til stede ved præsentationen fra realkreditinstituttet, redegjorde for projektet og foretog en grundig orientering med gennemgang af konsekvenserne, hvis bestyrelsen fik accept af generalforsamlingen til at gå videre med omlægning af det bestående lån til et afdragsfrit lån, som bl.a. ville betyde stabile huslejer fremover. Det fremgik videre, at omlægningen blev godkendt.

Den 30. april 2008 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til andelsboligforeningen vedrørende et 30-årigt CIBOR3-lån på 8.937.000 kr. med 20 års indledende afdragsfrihed. Tilbudskursen i lånetilbuddet var 98,38. Af lånetilbuddet fremgik det, at bidragssatsen udgjorde 0,45 p.a., og at der tale om en individuel bidragssats, der var gældende indtil videre.

Lånetilbuddet var vedlagt et pantebrev for det tilbudte lån, som i de særlige bestemmelser indeholdt et forbehold for bidragsændringer.

Ligeledes den 30. april 2008 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse til andelsboligforeningen på en fastkursaftale, i henhold til hvilken lånet var aftalt udbetalt den 23. maj 2008 til kurs 98,35.

Andelsboligforeningen tiltrådte den 5. maj 2008 en rammeaftale og en pantsætningsaftale med det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut. Af sidstnævnte fremgik det, at tabsrammen var 30 pct. og at banken kunne kræve sikkerhed, hvis markedsværdien ændrede sig negativt herudover.

Den 6. maj 2008 tiltrådte andelsboligforeningens bestyrelse en handelsbekræftelse vedrørende swap af CIBOR3 renten til en fast rente på 5,09 pct.

Realkreditinstituttet meddelte den 26. marts 2009 andelsboligforeningen, at bidraget fra den efterfølgende termin ville blive forhøjet fra 0,45 til 0,60 pct. p.a. Bidragsforhøjelsen var begrundet i det daværende forretningsomfang og de aktuelle markedsvilkår.

Andelsboligforeningen protesterede den 27. marts 2009 over bidragsforhøjelsen, idet foreningen henviste til, at der var indgået aftale om en fast ydelse, som også indbefattede bidraget.

Realkreditinstituttet fremsendte den 31. marts 2009 en nærmere redegørelse for bidragsforhøjelsen til andelsboligforeningen.

Den 7. juli 2011 fremsendte realkreditinstituttet meddelelse til andelsboligforeningen om forhøjelse af bidragssatsen fra 0,60 pct. til 0,70 pct. p.a. Bidragsforhøjelsen var begrundet i det daværende forretningsomfang og de aktuelle markedsvilkår.

Andelsboligforeningen rettede den 23. maj 2012 henvendelse til Forbrugerombudsmanden, idet foreningen var utilfreds med resultatet af låneomlægningen samt med de bidragsforhøjelser, der var foretaget, efter at låneomlægningen var gennemført.

Der blev den 30. maj 2012 afholdt møde mellem andelsboligforeningen og realkreditinstituttet. Til brug for mødet havde realkreditinstituttet udarbejdet et præsentationsmateriale, som indeholdt en gennemgang af kravene til sikkerhedsstillelse ved negativ markedsværdi af swapaftalen, herunder at tabsrammen ville blive forhøjet fra 30-60 pct., således at der først ved overskridelse af denne ramme skulle indbetales på en sikringskonto. Derudover fremgik det af præsentationsmaterialet, at bidraget ville blive forhøjet til 0,80 pct. p.a.

Andelsboligforeningens formand fremsendte den 31. maj 2012 en e-mail til realkreditinstituttet, hvori formanden takkede for mødet, uanset, at parterne ikke var helt enige om resultatet. Formanden kunne ikke lide, at bidraget skulle stige, men accepterede dette tillige med tilbuddet om at ændre kravet om indbetaling på sikringskonto fra 30 til 60 pct.

I forlængelse heraf tiltrådte andelsboligforeningen den 25. juni 2012 en revideret pantsætningserklæring.

Forbrugerombudsmanden henviste den 4. juli 2012 foreningen til at indbringe en sag for Pengeinstitutankenævnet eller Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte den 25. august 2012 en sag for Pengeinstitutankenævnet. Den 27. september 2012 orienterede foreningen boligministeren om sin sag. Efterfølgende indbragte andelsboligforeningen sagen for Realkreditankenævnet, og sagen i Pengeinstitutankenævnet blev efter aftale mellem klagesagens parter sat i bero på behandling af klagen i Realkreditankenævnet.

Andelsboligforeningen nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, principalt at realkreditinstituttet skulle ophæve aftalerne uden omkostninger for foreningen og føre sagen tilbage til 1. juli 2008, hvorefter foreningen kunne tage stilling til, hvad der skulle gøres, og til at tilbagebetale foreningen de for meget betalte ydelser, subsidiært at realkreditinstituttet skulle føre aftalen tilbage til det tilbud, som blev præsenteret for foreningen den 7. april 2008, herunder at ændre bidragssatsen til 0,45 pct., således at den årlige ydelse som beskrevet blev max. 482.402 kr., alt gældende i 20 år, og med tilbagebetaling af for meget betalte renter og bidrag til dato. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Parterne fremlagde i sagen forskellige skemaer med sammenligning af ydelser på indeksslånet, det forventede nye lån og det realiserede lån, der viste, at det realiserede lån havde en højere ydelse end det forventede nye lån, og at indeksslånets ydelse var højere end på det forventede nye lån og lidt lavere end på det realiserede lån.

Nævnet fandt, at den faktiske udvikling efter låneomlægningen var mindre relevant, idet ingen på tidspunktet for låneomlægningen kunne vide, hvordan udviklingen ville blive. Det kunne heller ikke på tidspunktet for kendelsens afsigelse forudses, hvordan renteudvikling m.v. ville blive fremover. Det afgørende var ifølge Nævnet, hvorvidt realkreditinstituttet havde rådgivet andelsboligforeningen om de relevante karakteristika ved løsningen, herunder havde fremdraget de usikkerheder, som var forbundet med resultatet, dvs. den beregnede besparelse over for udgiften, der kunne være forbundet med at sikre renten og sikre mod inflations- og kursudviklingen på indeksslånet.

Nævnet fandt det på baggrund af sagsmaterialet ubetænkeligt at lægge til grund, at andelsboligforeningens lån var ydet med støtte frem til 2013.

Efter Nævnets opfattelse skulle rådgivningen om låneomlægningen og indgåelsen af swaftalen vurderes med udgangspunkt i forholdene i 2008. Det var i 2008 ikke i sig selv ansvarspådragende at tilbyde andelsboligforeninger en konstruktion som den tilbudte med et variabelt forrentet lån samt en swaftale om fast rente til imødegåelse af inflations- og kursudviklingen på indeksslånet. Swaftalen skulle desuden særligt ses i lyset af renteudviklingen i 2008, som var for opadgående.

Nævnet fastslog, at der mellem parterne var uenighed om, hvorvidt der havde kunnet realiseres en besparelse på det niveau, som var angivet i præsentationsmaterialet fra mødet den 7. april 2008. Realkreditinstituttet havde i den forbindelse anført, at resultatet blev påvirket af dels kursændringer frem til tidspunktet for kurssikring, dels bidragsforhøjelser.

Resultatet af omlægningen kunne på tydeligere måde være belyst i præsentationsmaterialet gennem et fuldstændigt gennemløb af amortisationsforløbene, hvori der blev taget højde for den skønnede udvikling i restgælden på indeksslånet, og at løbetiden på indeksslånet ville kunne blive en del

længere end løbetiden på omlægningslånet, samt den manglende løbende afvikling af omlægningslånet de første 20 år.

Under hensyntagen til oplysningerne i præsentationsmaterialet, herunder at lånestørrelsen i præsentationsmaterialet er anført med et ”cirka”, fandt Nævnet dog ikke, at der var sket en tilsikring af et bestemt resultat.

Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det er sædvanlig procedure, at et lån ikke kan kurssikres, før der foreligger et lånetilbud. Desuden ville en kurssikring forud for en generalforsamlingsbeslutning have været risikabel, idet en afvisning af låneomlægningen – og den deraf følgende ophævelse af fastkursaftalen – kunne have været forbundet med ikke ubetydelige omkostninger.

Nævnet fandt, at det på relevant måde fremgik af præsentationsmaterialet, at der var tale om en bindende aftale uden konverteringsret, ligesom betydningen af renteændringer i forhold til markedsværdien var beskrevet. Nævnet bemærkede hertil, at markedsværdiopgørelser var tilsendt andelsboligforeningen en gang om måneden siden låneomlægningen. Derudover indeholdt præsentationsmaterialet en oversigt over forskellige produkters typiske påvirkning af andelskronen.

På baggrund heraf kunne Nævnet heller ikke give andelsboligforeningen medhold i dette klagepunkt.

Med hensyn til bidragsspørgsmålet fandt Nævnet overordnet, at realkreditinstituttet ved omlægning af et støttet lån bør gøre kunden klart opmærksom på, at bidragssatsen ændres fra en fast bidragssats til en bidragssats, der kan ændres. Det fremgik ikke af præsentationsmaterialet, at realkreditinstituttet havde givet en sådan information. Under hensyntagen til, at andelsboligforeningen måtte have været vidende om, at bidragssatsen på indekslånet var fast (i hvert fald indtil videre), at bidragsforhøjelser ikke var et aktuelt tema i 2008, og at hjemlen til at forhøje bidraget klart fremgik af aftalegrundlaget, fandt Nævnet dog ikke, at det i forhold til en samlet vurdering af rådgivningen i relation til låneomlægningen kunne betragtes som ansvarspådragende, eller at realkreditinstituttet derved var afskåret fra at foretage bidragsforhøjelser. Nævnet tilføjede i den forbindelse, at det måtte lægges til grund, at bidraget ville kunne ændres efter bortfaldet af støtten i 2013.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21212181

Ændring af refinansieringsprofil. Rådgiveransvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 12. august 2013

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån F1 til det indklagede realkreditinstitut, som blev refinansieret pr. 1. januar 2010.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. september 2010 en meddelelse til klageren om den forestående refinansiering pr. 1. januar 2011. Det fremgik heraf, at klageren skulle beslutte sig inden den 30. november 2010, såfremt hun ønskede at ændre på lånet, herunder

refinansieringsprofilen. Der var i den forbindelse henvist til, at renten ændrer sig dagligt. Klageren blev derfor opfordret til at kontakte realkreditinstituttet hurtigst muligt, hvis hun overvejede at låse renten fast.

Refinansieringsmeddelelsen var vedlagt et informationsblad med oversigt over mulighederne for blandt andet at låse renten fast i flere år mod en lidt højere rente. Deri var der igen henvist til, at renten ændrer sig dagligt, og at det derfor reelt var umuligt at forudse indvirkningen på den fremtidige ydelse.

Realkreditinstituttet fremsendte den 7. oktober 2010 en bekræftelse til klageren på, at der var indgået aftale om en fastrenteperiode på 5 år i resten af lånets løbetid. Bekræftelsen var vedlagt en betalingsplan, og det var oplyst, at næste rentetilpasning ville ske i december 2010 med virkning fra 1. januar 2011, samt at ydelsesforløbet efter det tidspunkt var beregnet ud fra, at renteniveauet var uændret. Det fremgik yderligere, at hvis klageren i forbindelse med aftalen om ændring af fastrenteperiode også havde aftalt sikring af refinansieringskursen, skulle hun se bort fra den vedlagte betalingsplan, da den ikke tog højde for kurssikringen.

Den 1. januar 2011 fremsendte realkreditinstituttet meddelelse til klageren om den foretagne rentetilpasning og de deraf afledte betalingsvilkår.

Klageren rettede den 31. marts 2011 henvendelse til den finansieringsrådgiver, hun havde drøftet ændringen af refinansieringsprofilen med. Finansieringsrådgiveren var ansat i et ejendomsmæglerfirma, som på tidspunktet for låneoptagelsen fungerede som autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet. Klageren anførte i brevet blandt andet, at det på baggrund af en betalingsplan, som hun fik tilsendt den 4. oktober 2010, blev aftalt med finansieringsrådgiveren, at lånet skulle låse fast grundet den ustabilitet, der var på markedet på det tidspunkt. Klageren fandt yderligere, at 5.000 kr. mere i kvartalet ved at gå fra F1 til F5 var for stor en ændring ved en rentetilpasning.

Finansieringsrådgiveren besvarede den 4. april 2011 klagerens henvendelse. Det fremgik heraf, at finansieringsrådgiveren gennem realkreditinstituttet havde fået oplyst, at det ikke ville have ændret på klagerens ydelse efter refinansieringen, selv om renten havde været låst fast.

Klageren rettede sidst på sommeren 2012 henvendelse til realkreditinstituttet om ændring af refinansieringsprofilen uden at få svar på sin henvendelse.

Den 15. oktober 2012 fremsendte klageren et brev til realkreditinstituttet, hvori hun beklagede sig over rådgivningen forud for profilændringen. Klageren anførte blandt andet, at hun af finansieringsrådgiveren havde ladet sig overtale til at tage et F5 lån, herunder på grundlag af en betalingsplan for F5 lånet, som klageren i oktober 2010 fik tilsendt. Denne viste, at der ikke var stor forskel på hendes daværende F1 lån og det tilbudte F5 lån. Ved refinansieringen blev ydelsen imidlertid ændret fra 12.970 kr. til 17.534 kr. pr. kvartal. Klageren anførte, at hun, hvis hun havde fået betalingsplanen før årsskiftet, ville have sagt nej til F5 lånet. Klageren opfordrede realkreditinstituttet til at se på hendes dårlige lån og give hende et bedre.

Realkreditinstituttet besvarede den 19. november 2012 klagerens henvendelse. Realkreditinstituttet henviste indledningsvis til, at det i oktober 2010 var instituttets opfattelse, at renteniveauet for en 5-årig fastrenteperiode var meget gunstig, idet spændet mellem en 1-årig og 5-årig fastrenteperiode

var meget lille, og at det var markedets generelle opfattelse, at der i de kommende år ville ske en rentestigning, hvorfor det var en god ide at sikre sig en lav rente i en længere periode. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at den beregning, klageren fik udleveret i oktober 2010, da også viste, at en 5-årig fastrenteperiode kun var ca. 0,7 pct. højere i rente end en 1-årig fastrenteperiode, på hvilket grundlag klageren havde valgt den 5-årige fastrenteperiode. Realkreditinstituttet påpegede, at det tillige af beregningen fremgik, at den var foretaget på baggrund af "obligationskurserne dags dato", hvorfor det endelige resultat ville afhænge af kursen på refinansieringstidspunktet. Beklageligvis havde kurserne ændret sig ugunstigt i forbindelse med refinansieringen med den virkning, at renten med en 5-årig fastrenteperiode steg til 3,0836 pct. Realkreditinstituttet afviste at være ansvarlig for denne stigning.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle ændre hendes lån til et F1 lån uden omkostninger for hende. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet fandt, at det ikke var muligt med sikkerhed at afgøre, hvori den mundtlige del af rådgivningen havde bestået, herunder om der i det mundtlige aftaleforløb var givet klageren den fornødne og relevante rådgivning om kurssikring. Flertallet fandt det dog ikke optimalt, at der ikke tydeligere var gjort opmærksom på muligheden for kurssikring og konsekvensen af at undlade kurssikring.

Der var imidlertid i det skriftlige materiale givet klageren oplysninger om kurssikring, dels i refinansieringsadviset af den 14. september 2010, hvoraf det fremgik, at der var kursusikkerhed, og at renten kunne låses, ligesom det fremgik af bekræftelsen af profilændringen af 7. oktober 2010, at der var en sådan mulighed. Det fremgik endvidere af bekræftelsen af profilændringen, at beregningerne var baseret på de aktuelle renter, og at der skulle refinansieres. Flertallet fandt på baggrund af det skriftlige materiale, at der ikke var grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende, hvorfor flertallet stemte for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt, at der - i lyset af realkreditinstituttets forventninger om en stigende rente - burde være givet klageren en klarere rådgivning om kurssikring. I refinansieringsadviset af 14. september 2010 og det medfølgende informationsblad blev der opereret med formuleringen at "låse renten fast" ved skift til F3 eller F5. Formuleringen var efter mindretallets opfattelse så tvetydig, at det kunne have givet klageren en forventning om, at renten ved hendes valg af F3 eller F5 herefter ikke kunne ændre sig før efter henholdsvis 3 eller 5 år. Mindretallet fandt, at der var tale om så alvorlig en fejl, at instituttet burde yde klageren en kompensation, og stemte derfor for at give klageren medhold.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev som følge heraf frifundet.

21212173

Bidragsforhøjelse. Værdiansættelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. september 2013

Klageren er en andelsboligforening, som blev stiftet i 2000/2001. Opførelsen af ejendommen blev blandt andet finansieret med støttede lån hos det indklagede realkreditinstitut.

Andelsboligforeningens samlede kontante restgæld på de støttede lån udgjorde pr. juni termin 2004 i alt 7.204.873 kr.

Ved årsreguleringen pr. 1. oktober 2004 blev den offentlige ejendomsværdi af andelsboligforeningens ejendom ansat til 9.650.000 kr.

Andelsboligforeningen omlagde primo 2012 de støttede lån til et traditionelt kontantlån på 6.565.000 kr. Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det, at andelsboligforeningen som debitor var underlagt de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser" samt kreditors gældende prisblad, og at kreditor kunne ændre størrelsen af bidraget og mindstebidraget samt ændre beregningsmåden for bidrag efter de retningslinjer, der er fastsat i de til enhver tid gældende "Låntyper og forretningsbetingelser".

Realkreditinstituttets "Låntyper og forretningsbetingelser" indeholdt et tilsvarende forbehold for bidragsændringer, og det fremgik derudover, hvilke forhold der kunne udløse sådanne. Det fremgik endvidere, at bidraget fastsattes ved låneudbetalingen og kunne genforhandles efter nærmere aftale.

Den offentlige ejendomsværdi på andelsboligforeningens ejendom blev pr. 1. oktober 2012 ansat til 12.100.000 kr.

Realkreditinstituttet varslede den 10. september 2012 bidragsforhøjelse fra den 1. oktober 2012 over for andelsboligforeningen. Bidragsforhøjelsen var blandt andet begrundet med højere kapitalkrav til realkreditinstitutterne fra ratingbureauer og myndigheder og de deraf følgende yderligere omkostninger for institutterne samt de vanskelige udsigter for dansk økonomi og ejendomsmarkedet, som havde betydet, at realkreditinstituttet for hver enkelt kunde havde vurderet, om der var behov for at tilpasse prisen til risikoen. For andelsboligforeningen betød ændringen, at bidraget blev forhøjet fra 0,70 pct. til 1,00 pct. p.a.

Andelsboligforeningen protesterede i e-mail af den 12. september 2012 til indklagede over bidragsforhøjelsen. Foreningen anførte i den forbindelse, at det endnu ikke var et år siden, foreningen konverterede sit lån og fik forhandlet sig frem til en bidragssats på 0,70 pct. mod til gengæld at betale termin månedsvis, og at foreningen derfor havde brug for hjælp til at forstå en stigning i bidragssatsen i løbet af så kort tid og at forstå, at det ikke var de samme priser, som på det prisblad fra oktober 2012, som var tilgængeligt på realkreditinstituttets hjemmeside.

Realkreditinstituttet fremsendte herefter en amortisationsoversigt til andelsboligforeningen, hvilket affødte endnu en e-mail fra foreningen, som fortsat ønskede svar på sine spørgsmål i e-mailen fra 12. september 2012. Foreningen genfremførte sine argumenter mod en stigning, herunder at det var en forholdsvis stor stigning på kun 8 mdr., at foreningen betalte fast 4 pct. i rente hver måned, at realkreditinstituttet kun skulle indkassere pengene, at realkreditinstituttet havde fuld sikkerhed for lånet, at foreningen ingen tomme boliger havde, at foreningen havde solgt det, der var til salg, at foreningen kun skyldte 6.492.261 kr. i forhold til en offentlig vurdering på 12 mill. kr., at foreningen lå i en by, der trods krisen var i udvikling, og at det kunne se ud, som realkreditinstituttet medvirker til at spolere en ellers sund virksomhed. Foreningen opfordrede til at finde en løsning.

Den 26. november 2012 meddelte andelsboligforeningen realkreditinstituttet, at foreningen havde indhentet tilbud fra et andet institut og havde fået tilbudt en bidragssats på 0,85 pct., som foreningen gerne ville have realkreditinstituttet til at matche, idet foreningen i modsat fald følte sig nødsaget til

at skifte. Foreningen henviste endvidere til, at bidraget på 0,70 pct. i forbindelse med konverteringen var et forhandlet niveau, og at foreningen muligvis ville have valgt anderledes, hvis foreningen havde vidst, at satsen så hurtigt efter ville blive forhøjet.

Realkreditinstituttet foretog efterfølgende en revurdering af andelsboligforeningens ejendom, uden at det gav grundlag for en nedsættelse af bidragssatsen.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at foreningens bidragssats skal fastholdes på 0,70 pct. p.a. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at andelsboligforeningen havde krævet bidragsforhøjelsen tilsidesat med henvisning til, dels at den oprindelige bidragssats på 0,70 pct. var aftalt, dels at den værdiansættelse, som dannede grundlag for bidragsberegningen, var for lav.

Ad aftalt bidragssats:

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet konkret havde forpligtet sig til at fastholde bidragssatsen på 0,70 pct. p.a. på andelsboligforeningens lån og derved havde sat forbeholdet for bidragsændringer i pantebrev og "Låntyper og forretningsbetingelser" ud af kraft.

Ad værdiansættelsen

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet havde foretaget en revurdering af andelsboligforeningens ejendom, uden at det havde givet grundlag for en nedsættelse af bidragssatsen. Realkreditinstituttets værdiansættelse til brug for belåning er en udlåns- og kreditpolitisk beslutning, som Nævnet som udgangspunkt ikke finder at kunne efterprøve. Nævnet fandt ikke i sagen grundlag for at fravige dette udgangspunkt.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21210140

Inkonverterbart lån. Rådgiveransvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 14. maj 2013

Klageren havde et rentetilpasningslån på oprindelig 1.378.000 kr. til et realkreditinstitut 1 samt et banklån med variabel rente på 200.000 kr. til det pengeinstitut, som er koncernforbundet med det indklagede realkreditinstitut 2. Klageren ønskede i 2007 begge lån omlagt og indgik den 6. august 2007 med pengeinstituttet en kurssikringsaftale vedrørende et 10-årigt stående inkonverterbart 4 pct. obligationslån hos realkreditinstitut 2 på 1.751.000 kr. Af kurssikringsaftalen fremgik det blandt andet, at aftalen skulle effektueres ved, at de inkonverterbare obligationer med udbetalingsdag den 7. september 2007 ville blive afregnet med realkreditinstitut 2 som værdihandler.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 8. august 2007 et tilbud til klageren på et 10-årigt stående 4 pct. obligationslån på 1.751.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at lånet var et stående lån, der forfaldt til indfrielse i sin helhed den 31. december 2016, og at lånet var baseret på inkonverterbare obligationer. Det fremgik endvidere, at ekstraordinær indfrielse af lånet kunne ske enten med obligationer eller kontant på forfaldstidspunktet med et beløb, der svarende til hel eller delvis

kontant indløsning af obligationerne til kurs 100 med tillæg af omkostninger, herunder eventuelle differencerenter.

Lånetilbuddet var vedlagt ”Standardiseret Europæisk Informationsblad”, hvoraf det tillige fremgik, at lånet var ydet på baggrund af inkonverterbare stående obligationer, og at lånet derfor alene kunne ekstraordinært indfries med obligationer.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det ligeledes, at lånet var udbetalt på baggrund af inkonverterbare stående obligationer. Endvidere var der i pantebrevets særlige bestemmelser anført de samme oplysninger om lånets indfrielsesvilkår, som fremgik af lånetilbuddet og ”Standardiseret Europæisk Informationsblad”.

Klageren indgik den 27. august 2007 en omprioriteringsaftale med pengeinstituttet vedrørende gennemførelse af låneomlægningen. Heraf fremgik det, at ekspeditionen vedrørte udbetaling af et inkonverterbart lån.

Klageren ønskede i 2011 at omlægge lånet hos realkreditinstitut 2, hvilket kun kunne ske ved indfrielse af lånet til kurser væsentligt over 100. Klageren fandt, at dette var et udslag af, at hun var blevet mangelfuldt eller forkert rådgivet ved låneoptagelsen, og indbragte i efteråret 2012 sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet havde ydet mangelfuld rådgivning ved låneomlægningen i 2007, og at klagerens lån skulle revurderes. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at klageren havde gjort gældende, at realkreditinstituttet i relation til lånets løbetid og inkonverterbarhed havde ydet mangelfuld rådgivning ved låneomlægningen i 2007. Det var ikke muligt for Nævnet nærmere at afdække indholdet af den mundtlige rådgivning, som klageren modtog i forbindelse med låneomlægningen. Af aftalegrundlaget fremgik det imidlertid tydeligt, at lånet havde en 10-årig løbetid, ligesom det af såvel pantebrevet, kurssikringsaftalen, omprioriteringsaftalen samt lånetilbuddet fremgik, at lånet var ydet på basis af inkonverterbare obligationer. Endvidere indeholdt lånetilbuddet en beskrivelse af, hvorledes indfrielse af lånet kunne ske.

Over for det klare aftalegrundlag fandt Nævnet det ikke godtgjort, at instituttet havde pådraget sig et rådgiveransvar over for klageren. Nævnet fandt heller ikke grundlag for at statuere, at realkreditinstituttet over for klageren havde haft en frarådningspligt. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det ikke i sig selv kunne karakteriseres som ansvarspådragende at yde sådanne lån. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21211145

Gældsovertagelse. Gebyr.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 12. august 2013

Klagerne erhvervede pr. 1. februar 2012 en en-familie ejendom, hvori der indestod 2 lån på henholdsvis oprindelig 399.000 kr. og oprindelig 117.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

På forespørgsel fra klagerne meddelte realkreditinstituttet den 25. januar 2012 klagerne, at de ville kunne godkendes som nye debitorer på realkreditinstituttets lån i ejendommen. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at der i forbindelse med en efterfølgende terminsydelse ville blive opkrævet 15.000 kr. i gebyr for gældsovertagelse.

Klagerne underskrev den 30. januar 2012 en ansøgning til realkreditinstituttet om gældsovertagelse.

Realkreditinstituttet bevilgede ved brev af 2. marts 2012 til klagernes advokat betinget gældsovertagelse. Der blev i brevet på ny gjort opmærksom på, at der i forbindelse med en efterfølgende terminsydelse ville blive opkrævet 15.000 kr. i gebyr for gældsovertagelsen.

Realkreditinstituttet meddelte den 29. marts 2012 klagernes advokat, at der var bevilget endelig gældsovertagelse.

Klagernes advokat rettede den 25. april 2012 henvendelse til realkreditinstituttet og protesterede over det opkrævede gældsovertagelsesgebyr på 15.000 kr., hvorefter realkreditinstituttet pr. kulance nedsatte gebyret til 10.500 kr.

I forbindelse med fremsendelse af beløb til realkreditinstituttet til dækning af terminsydelsen pr. december 2012 gjorde klagernes advokat realkreditinstituttet opmærksom på, at den fremsendte opgørelse havde indeholdt en opkrævning på et gebyr for gældsovertagelse af de to lån på 10.500 kr., som ikke kunne accepteres, men at klagerne havde betalt et gebyr på 2.000 kr. for ejerskifte, hvilket de anså for at være det rette gebyr. Realkreditinstituttet krævede efterfølgende på ny klagerne for gældsovertagelsesgebyret.

Klagernes advokat indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle nedsætte gældsovertagelsesgebyret til 2.000 kr. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

Under sagen oplyste realkreditinstituttet, at klagerne i de indledende drøftelser havde oplyst, at der var tale om køb af en investeringsejendom til udlejning, hvor instituttet behandlede sagen som en erhvervssag. Heroverfor oplyste klagerne, at det meget tidligt i fasen blev besluttet, at den ene af klagerne skulle bo i ejendommen.

Nævnet henviste til, at gældsovertagelsen vedrørte en ejerbolig, og at gebyret for en sådan ekspedition i henhold til realkreditinstituttets prisoversigt udgjorde 2.000 kr.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet havde udført merarbejde i et omfang, der kunne begrunde en fravigelse af gebyret i henhold til prisoversigten.

Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at nedsætte gældsovertagelsesgebyret til 2.000 kr.

21210136

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 3. april 2013

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod to kortrentelån F1 til det indklagede realkreditinstitut på oprindelig 670.000 kr. og 436.000 kr. Restgælden på lånene udgjorde pr. oktober 2012 henholdsvis 395.247 kr. og 332.282 kr.

Ejendommens offentlige ejendomsvurdering for 2011 udgjorde 2.300.000 kr.

Af lånetilbuddene, der dannede grundlag for de to kortrentelån, samt af de udstedte pantebreve fremgik det, at bidraget var variabelt og til enhver tid kunne ændres af realkreditinstitutet.

Af realkreditinstitutets almindelige forretningsbetingelser fremgik det, at hjemlen til bidragsforhøjelser kunne benyttes, hvis de markeds-mæssige eller forretningsmæssige forhold ændredes, eller hvis realkreditinstitutet generelt ændrede sin bidragsfastsættelse i forbindelse med en ændring af indtjeningspolitikken eller indtjeningsstrukturen.

Den 21. september 2012 fremsendte realkreditinstitutet meddelelse til klageren om den forestående refinansiering pr. 1. januar 2013. Samtidig varslede instituttet en bidragsforhøjelse samt en forhøjelse af kursskæringen ved refinansiering. Prisændringerne var begrundet med skærpede krav fra myndigheder, investorer og ratingbureauer, som betød, at især kortrentelån F1 og afdragsfrie lån var blevet dyrere for realkreditinstitutter at udbyde. Derfor ville realkreditinstitutet fra 1. januar 2013 indføre en ny prisstruktur med en tættere sammenhæng mellem prisen, risikoen og de omkostninger, der var forbundet med de enkelte låntyper.

Den 1. oktober 2012 stillede klageren pr. e-mail til realkreditinstitutet spørgsmål til, om det kunne være rigtigt, at realkreditinstitutet havde valgt at hæve bidragssatserne, uanset at belåningsgraden var under 30 pct.

Realkreditinstitutet bekræftede den følgende dag bidragsforhøjelsen og anførte i den forbindelse, at klageren havde et kortrentelån F1, som blev betragtet som et risikofyldt lån, og som derfor havde fået højere bidragssatser end fastforrentede lån eller kortrentelån med skift f.eks. hvert 3. år.

Den 4. oktober 2012 henvendte klageren sig igen til realkreditinstitutet og bad instituttet uddybe, hvorfor han havde et af de mest risikofyldte lån, idet han havde en restgæld, der var under en 1/3 af det beløb, som huset kunne sælges for

Realkreditinstitutet meddelte dagen efter klageren, at forhøjelserne af bidragssatser udelukkende havde noget at gøre med, hvilken type lån man havde, og ikke hvor meget ejendommen var belånt, og at eksisterende lån med fast rente og afdrag var de eneste, hvor bidragssatsen ikke var steget.

Der foregik herefter den del korrespondance parterne imellem, uden at det førte til en afklaring mellem parterne.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet ikke kunne hæve klagerens bidrag med den skete begrundelse. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at klagen alene omfattede den bidragsforhøjelse, der trådte i kraft den 1. januar 2013, og at Nævnet derfor alene havde behandlet denne.

Nævnet henviste til det fremlagte lånetilbud, pantebrevet samt realkreditinstituttets almindelige forretningsbetingelser, hvoraf det fremgik, at bidraget var variabelt.

Nævnet bemærkede, at vilkår som ovenstående, der i princippet indebærer en ensidig adgang for den ene kontraktpart til at ændre bidragsbetalingen i et løbende kundeforhold, er udbredt på realkreditområdet, og at Nævnet i sin praksis ikke generelt har fundet at kunne tilsidesætte sådanne vilkår som urimelige. Baggrunden herfor er, at aftaler om realkreditlån er langvarige aftaleforhold, som ikke kan opsiges af realkreditinstituttet. Der må derfor levnes instituttet en vis mulighed for at ændre enkelte elementer i sådanne aftaler. I de offentligretlige regler om god skik er det således også forudsat, at der efter omstændighederne kan ske ændringer i bidragssatsen.

Afgørende for, om Nævnet efter offentligretlige og formueretlige regler kan tilsidesætte bidragsforhøjelser i en sag som denne, var efter Nævnets opfattelse, om bidragsforhøjelsen fremstod som vilkårlig og urimelig. Realkreditinstituttet havde i sit brev af 21. september 2012 begrundet forhøjelsen af bidraget med, at skærpede krav fra myndigheder, investorer og ratingbureauer betød, at især korte rentetilpasningslån og afdragsfrie lån var blevet dyrere for realkreditinstitutter at udbyde, og at der i den nye prisstruktur var en tættere sammenhæng mellem prisen, risikoen og de omkostninger, der var ved de enkelte låntyper.

Det var ikke muligt ved Nævnet at foretage en konkret bevismæssig efterprøvelse af realkreditinstituttets begrundelse for bidragsforhøjelsen. Nævnet var derfor henvist til at foretage en mere overordnet vurdering af de økonomiske forhold, der forelå på realkreditområdet på tidspunktet for bidragsforhøjelsen. Nævnet fandt på baggrund af en sådan vurdering, at der ikke var grundlag for at fastslå, at bidragsforhøjelsen var vilkårlig eller urimelig. Nævnet fandt endvidere, at bidragsforhøjelsen var rettidigt varslet.

Bidragsforhøjelsen havde ikke karakter af en individuel fastsættelse baseret på det enkelte kundeforhold, men var en generel forhøjelse for den gruppe af kunder, der havde de pågældende låntyper. Uanset at instituttet i sin besvarelse af klagerens henvendelse om bidragsforhøjelsen havde benyttet ordvalget ”risikofyldt” i relation til klagerens lån, var der efter Nævnets opfattelse således ikke tale om en vurdering af det konkrete engagement med klageren, men om en beskrivelse af nogle generelle forhold ved blandt andet den låntype, som klageren havde.

Det kunne efter Nævnets opfattelse ikke kritiseres, at realkreditinstituttet havde baseret bidragsberegningen på belåningsgraden ved låneoptagelsen.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21212176

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. september 2013

Klageren optog i sin ejendom slutningen af 2009 et kortrentelån F1 på 2.415.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Lånet blev siden ændret til et F3-lån.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det, at debitor var underlagt de til enhver tid gældende ”Låntyper og forretningsbetingelser” samt realkreditinstituttets prisblad, og at realkreditinstituttet

kunne ændre størrelsen af bidraget og mindstebidraget samt ændre beregningsmåden for bidrag efter de retningslinjer, der var fastsat i "Låntyper og forretningsbetingelser".

Realkreditinstitutets "Låntyper og forretningsbetingelser" indeholdt et tilsvarende forbehold for bidragsændringer, og det fremgik derudover, hvilke forhold der kunne udløse sådanne.

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. august 2011 et brev til klageren, hvori instituttet varslede ny prisstruktur pr. 1. januar 2012, som ville afspejle de omkostninger og risici, der er forbundet med de enkelte låntyper. Ændringen var begrundet i de stigende krav til den samlede kapital samt øgede omkostninger til fremskaffelse af denne. For klageren indebar ændringen, at bidragssatsen på hans lån blev forhøjet fra 0,5636 pct. til 0,6884 pct.

I marts 2012 fremsendte realkreditinstituttet meddelelse til klageren om ny prisstruktur for realkreditlån fra den 1. juli 2012. Af brevet fremgik det, at dels bidragstillægget for afdragsfrihed på lån i ejendomme med en høj belåningsgrad, dels kursskæringen i forbindelse med refinansiering ville blive forhøjet.

I august 2012 varslede realkreditinstituttet nye priser pr. 1. oktober 2012, hvorved klagerens bidragssats ville blive forhøjet til 1,0136 pct.

Klageren protesterede efterfølgende over for realkreditinstituttet mod bidragsforhøjelserne, som klageren opfattede som urealistiske. Klageren anførte, at han fandt det urimeligt at hæve tillægget for afdragsfrihed fra 0,0248 pct. til 0,25 pct. uden mulighed for, at klageren kunne ændre sit lån omkostningsfrit. Klageren ønskede derfor, at realkreditinstituttet fremlagde uddrag af regler og betingelser, hvor det direkte stod, at realkreditinstituttet kunne hæve gebyrer med 1000 pct. uden at give mulighed for at ændre lånet. Klageren anførte videre, og det virkede som urimelig konkurrence, når realkreditinstituttet havde bundet klageren med lånet, og at ændringerne derfor først burde træde i kraft ved lånets rentetilpasning.

Den 6. september 2012 fremsendte realkreditinstituttet et svar til klageren, hvori instituttet redegjorde nærmere for hjemlen og årsagen til bidragsforhøjelser. Realkreditinstituttet tilbød samtidig klageren en rabat på omkring 5.000 kr. ved omlægning af lånet.

Den 20. september 2012 rettede klageren henvendelse til realkreditinstitutets klageansvarlige enhed med en klage over bidragsforhøjelserne. Klageren anførte blandt andet, at det virkede uprofessionelt, at realkreditinstituttet havde øget satsen 3 gange på mindre end et år, og at klageren var dybt utilfreds med, at instituttet hævdede prisen for især en gruppe kunder med afdragsfrie lån uden at give en reel mulighed for at ændre lånet. Klageren tilkendegav, at han ville give realkreditinstituttet mulighed for at beholde ham som kunde ved at refundere 6.456 kr.

Realkreditinstitutets klageansvarlige enhed besvarede den 2. og 15. oktober 2012 klagerens henvendelse. Den klageansvarlige enhed erkendte, at det havde været nødvendigt at forhøje bidragene ganske betydeligt over tre gange, men at det var sket i takt med, at de økonomiske og ratingmæssige krav voksede. Den klageansvarlige enhed fastholdt den varslede bidragsforhøjelse og at tilbyde klageren en kredit på 5.000 kr. ved fremtidige gebyrer.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at den foretagne ulige forhøjelse af bidraget principielt var unfair, subsidiært at realkreditinstituttet for at forhindre

lignende adfærd i fremtiden skulle irttesættes af Ankenævnet, tertiært at realkreditinstituttet skulle yde hjælp til andre låntagere, der var i samme situation, men var bundet i flere år, mere tertiært, at realkreditinstituttet ydede refusion af den merudgift, klageren havde haft for 2012 som følge af bidragsforhøjelsen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til, at realkreditinstituttet kunne foretage bidragsforhøjelser. Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at forhøjelserne var urimelige. Nævnet tillagde det i den forbindelse betydning, at bidragsforhøjelserne var et led i en ændring af prisstrukturen, som Nævnet ikke fandt grundlag for at kritisere. Nævnet tillagde det endvidere betydning, at det samlede bidrag ikke var væsentligt forskelligt fra det niveau, der er sædvanligt i branchen. Endelig fandt Nævnet, at bidragsforhøjelserne ikke kunne anses for vilkårlige, uanset at de havde fundet sted flere gange siden klagerens låneoptagelse. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det forhold, at Nævnet ikke tidligere havde underkendt bidragsstigninger som den foreliggende, ikke var udtryk for, at dette ikke vil kunne ske. Nævnet foretog i hver enkelt sag en konkret vurdering af bidragsforhøjelsen, og Nævnet kunne og ville skride ind, hvis Nævnet fandt, at en bidragsforhøjelse var urimelig og/eller vilkårlig.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21212184

Kurssikring. Rådgivningsansvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 12. august 2013

Klageren ejer en fritidsejendom, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet afgav den 23. september 2008 tilbud til klageren vedrørende omlægning af lånet til et 7 pct. obligationslån med delvis afdragsfrihed. Lånetilbuddet var baseret på en samtidig indgået fastkursaftale.

Klageren tiltrådte den 23. september 2008 et rådgivningsskema, hvoraf det fremgik, at lånet var et obligationslån med en direkte sammenhæng med obligationer, og at det endelige låneprovenu derfor var afhængigt af obligationernes handelskurs, samt at klageren var blevet anbefalet, at lånet som udgangspunkt blev kurssikret.

Klageren ønskede i 2010 at omlægge lånet med henblik på at afkorte lånets løbetid. Realkreditinstituttet udarbejdede den 26. oktober 2010 en vejledende beregning af låneomlægning til klageren.

Den 2. november 2010 fremsendte realkreditinstituttet et tilbud til klageren på omlægning af 7 pct. obligationslånet til et 21-årigt 4 pct. obligationslån. Det fremgik af lånetilbuddet, at tilbudskursen var 97,48, at tilbudskursen var foreløbig, og at det ved at indgå en fastkursaftale med realkreditinstituttet på det nye lån var muligt at fastsætte lånets størrelse på grundlag af den aftalte kurs og dermed fastholde lånets kontantværdi.

Realkreditinstituttets Långuide, som var vedlagt lånetilbuddet, indeholdt et afsnit om kurssikring, hvoraf det fremgik, at man kunne indgå en fastkursaftale, såfremt man ønskede at kende sit provenu inden udbetaling af lånet, at en fastkursaftale kunne indgås i hele perioden fra udarbejdelse af lånetilbuddet frem til udbetalingstidspunktet, at jo længere tid, der gik fra udarbejdelse af lånetilbuddet til udbetaling af lånet, jo større var risikoen for, at kursen ændrede sig væsentligt, og at kursfald for obligationslån ville betyde, at der blev udbetalt et lavere kontantbeløb end det, der fremgik af lånetilbuddet. Der var endvidere givet en beskrivelse af fremgangsmåden ved kurssikring.

Klageren underskrev den 2. november 2010 henholdsvis "Låne- og pantsætningsaftale", tinglysningsaftale og rådgivningsskema.

I tinglysningsaftalen havde klageren markeret for, at det nye lån ønskedes udbetalt mod pengeinstitutgaranti. Der var i aftalen alternativt mulighed for at afkrydse for fastkursaftale, ligesom det af aftalen fremgik, at realkreditinstituttet havde informeret klageren om mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån og lån, der eventuelt skulle indfries.

Af rådgivningsskemaet fremgik det, at lånet var et obligationslån med en direkte sammenhæng med obligationer, og at det endelige låneprovenu var derfor afhængigt af obligationernes handelskurs, samt at klageren var blevet anbefalet, at lånet som udgangspunkt blev kurssikret.

Låneomlægningen blev gennemført den 30. december 2010, hvor det tilbudte lån blev afregnet til kurs 94,653.

Den 30. december 2010 meddelte realkreditinstituttet klageren, at opgørelsen af afregningskontoen, som blev oprettet, da klageren indgik tinglysningsaftalen, viste, at realkreditinstituttet havde 19.931 kr. til gode. Klageren blev anmodet om at indbetale beløbet.

Den 3. januar 2011 fremsendte realkreditinstituttet en giroopkrævning til klageren vedrørende det underskydende provenu på 19.931 kr. med betalingsfrist den 17. januar 2011.

Klageren indbetalte den 16. januar 2011 beløbet til instituttet. Klageren fremsendte samme dag en e-mail til realkreditinstituttet, hvori hun beklagede sig over, at hun ikke var blevet orienteret om, at hun kunne påregne en ekstraregning ved opgørelsen af afregningskontoen, og at hun ikke havde fået rådgivning om kurssikring.

Klagerens rådgiver hos realkreditinstituttet besvarede den 25. januar 2011 klagerens henvendelse. Rådgiveren bekræftede, at der kunne have været indgået en aftale om kurssikring. Rådgiveren oplyste, at han desværre ikke fra sag til sag kan huske, om der er talt om kurssikring, men at det er et emne, som rådgiveren normalt altid taler med sine kunder om.

Herefter indbragte klageren en sag for Pengeinstitutankenævnet mod det koncernforbundne pengeinstitut. Sagen blev efterfølgende oversendt til Realkreditankenævnet som rette klageinstans.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte hendes kurstab. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at der mellem parterne ikke var enighed om det mundtlige rådgivningsforløb, særligt i relation til mulighederne for kurssikring. Det var ikke muligt for Nævnet nærmere at afdække dette.

Det fremgik imidlertid flere steder i det skriftlige grundlag, at der var orienteret respektive rådgivet om kurssikring. Af lånetilbuddet fremgik det således, at kursen først endeligt ville blive fastsat ved indgåelse af fastkursaftale eller på lånets udbetalingstidspunkt, og af det fremlagte rådgivningsskema, som var underskrevet af klageren, fremgik det ligeledes, at det endelige låneprovenu var afhængigt af obligationernes handelskurs, og at kurssikring som udgangspunkt blev anbefalet. Videre fremgik muligheden for kurssikring af realkreditinstituttets Långuide, ligesom det her blev forklaret, at et kursfald i forbindelse med et obligationslån ville medføre, at der blev udbetalt et lavere kontantbeløb.

På den baggrund fandt Nævnet ikke at kunne give klageren medhold i klagen og frifandt derfor realkreditinstituttet.

21212187

Kortrentelån. Kurssikring. Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 14. maj 2013

Klageren har i sin ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut. Begge lån er ydet som kortrentelån F1, det ene lån med en hovedstol på 1.023.000 kr. er ydet med afdrag, og det andet lån på oprindelig 850.000 kr. er ydet med indledende afdragsfrihed.

Pantebrevene for begge lån indeholdt i de særlige bestemmelser en angivelse af, at bidraget var variabelt, og at det til enhver tid uden varsel kunne ændres af realkreditinstituttet. Det fremgik endvidere, at realkreditinstituttet på ethvert tidspunkt i lånets løbetid kunne indføre kurtage og kurssikring ved refinansiering.

Realkreditinstituttets almindelige forretningsbetingelser, som ifølge pantebrevet var gældende for låneforholdet, indeholdt i punkt 4 tilsvarende bestemmelser om ændring af bidrag, og i punkt 5 bestemmelser om, at realkreditinstituttet under visse omstændigheder og med nærmere angivne varsler kunne ændre eller indføre nye gebyrer i bestående aftaler.

Realkreditinstituttet fremsendte den 24. august 2010 meddelelse til klageren om, at instituttet med virkning fra 1. oktober 2010 ville forhøje bidragssatserne på hans lån fra henholdsvis 0,3 pct. p.a. til 0,33 pct. p.a., for så vidt angår lånet på oprindelig 1.023.000 kr., og fra 0,6616 pct. til 0,7939 pct. for lånet på oprindelig 850.000 kr. Forhøjelsen var begrundet med dels stigende omkostninger ved realkreditlån, herunder som følge af behovet for at stille yderligere kapital til sikkerhed for realkreditlånene og stigende omkostninger hertil, dels et højere tabs- og restanceniveau.

Klageren fremsendte den 30. august 2010 en klage til realkreditinstituttet over forhøjelsen af bidragssatserne. Klageren anfægtede bidragsforhøjelsen på hans lån blandt andet med henvisning til, at hans belåning var nedbragt væsentligt efter låneoptagelsen, ligesom hans ejendom var steget i værdi, og at hans lån derfor ikke kunne udløse et behov for supplerende sikkerhedsstillelse. Klageren foreslog realkreditinstituttet at overveje en løbende tilpasning af bidragssatsen til den

aktuelle lånegrænse. Klageren bestred endvidere, at kortrentelån i forhold til fastforrentede lån gennemsnitligt skulle være mere risikofyldte.

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. september 2010 en redegørelse til klageren. Realkreditinstituttet oplyste blandt andet, at bidragssatsen for det enkelte lån fastsættes på belåningstidspunktet, og at denne som udgangspunkt fastholdes i hele lånets løbetid, idet en løbende besigtigelse og individuel vurdering af ejendomme vil indebære betydelige omkostninger, som i givet fald ville skulle betales af et generelt højere bidragsniveau, at realkreditinstituttet derimod kunne forhøje bidragssatsen på eksisterende lån i hele ejendoms kategorier – fx helårsboliger – når de markeds mæssige forhold ændrede sig, eller når realkreditinstituttet generelt ændrede principper for fastsættelse af bidrag, at de markeds mæssige forhold havde ændret sig med stigende restancer, nedskrivninger og tab på udlånet, at realkreditinstituttet endvidere havde vurderet, at risici ved udlån med variabel rente og/eller afdragsfrihed var større end for traditionelle realkreditlån med fast rente og annuitetsafvikling, at realkreditinstituttet skulle værne om det unikke danske realkreditsystem, og at det kun var muligt, hvis der blev sikret en langsigtet balance mellem omkostninger og pris – generelt og i forhold til de enkelte produkter, og at realkreditinstituttet derfor efter nøje overvejelser havde besluttet at forhøje bidragssatserne for alle eksisterende eller tilbudte lån med variabel rente og/eller afdragsfrihed inden for ejendoms kategorierne helårsboliger og fritidshuse.

Klageren var i september 2010 i dialog med en direktør i det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut om bidragsforhøjelsen.

Realkreditinstituttet foretog pr. 1. januar 2012 prisforhøjelser, som blev meddelt låntagerne den 16. september 2011. For klagerens lån betød ændringen, at bidragssatserne steg til henholdsvis 0,4440 pct. og 0,9144 pct. samt indførelse af kursskæring ved refinansiering på 0,05 kurspoint. Prisforhøjelserne var begrundet med en tilpasning til den kommende regulering af den finansielle sektor med blandt andet øgede kapitalkrav, de øgede krav fra de internationale ratingbureauer til realkreditinstitutterne for at få den bedst mulige rating. Det fremgik endvidere, at stigningen var størst for lån med variabel rente, og mindst for lån med fast rente og afvikling, og at prisændringerne afspejlede omkostninger og risiko ved de enkelte låntyper.

Den 21. september 2012 fremsendte realkreditinstituttet meddelelse til klageren om, at realkreditinstituttet fra 1. januar 2013 indførte en ny prisstruktur med en tættere sammenhæng mellem prisen, risikoen og de omkostninger, der var ved de enkelte låntyper. Ændringerne betød bidragsforhøjelser på klagerens lån til henholdsvis 0,5106 pct. og 1,1889 pct. samt forhøjelse af kursskæring ved refinansiering til 0,2 kurspoint. Prisændringerne var begrundet med, at skærpede krav fra myndigheder, investorer og ratingbureauer betød, at især korte rentetilpasningslån og afdragsfrie lån var blevet dyrere for realkreditinstitutter at udbyde.

Klageren rettede den 21. september 2012 henvendelse til Erhvervs- og Vækstministeren med en klage over kursskæringen. Erhvervs- og Vækstministeren besvarede den 12. oktober 2012 klagerens henvendelse. Det fremgik heraf, at den gældende lovgivning ikke forhindrer, at realkreditinstitutter indfører kursskæring i forbindelse med realkreditlån, heller ikke for allerede ydede lån, såfremt realkreditinstituttet har forbeholdt sig adgang hertil, og at betingelserne herfor er beskrevet. Ministeren henviste i øvrigt til, at regeringen i forbindelse med sin handlingsplan på forbrugerområdet: "Forbrugerpolitisk eftersyn: Trykke forbrugere, aktive valg" fra august 2012

havde besluttet, at der skal indføres nye prisoplysningsregler, så kunderne fremover let vil kunne finde en samlet oversigt over de gebyrer, som det enkelte realkreditinstitut opkræver.

Klageren fremsendte den 13. oktober 2012 en klage til realkreditinstituttet over såvel bidragsforhøjelsen som indførelsen af kursskæring. Klageren anførte i sin klage, at hans lån var placeret inden for 37,14 pct. af den offentlige vurdering pr. 2011, og at den nye bidragssats på lån nr. 2 på 1,1889 pct. var en voldsom høj sats, som måtte bero på en fejl, da satsen stod i urimeligt forhold til risikoen på lånet. Klageren krævede derfor bidraget tilrettet. Klageren anførte videre, at betingelserne for indførelse af kursskæring ikke fremgik af aftalegrundlaget, at denne derfor var uhjemlet, og at klageren derfor forventede, at instituttet ville tilbagetrække kursskæringen på begge lån.

Ved brev af den 26. oktober 2012 til klageren afviste realkreditinstituttet at imødekomme klagerens ønske om at friholde klagerens lån for kursskæring og rette bidragssatsen tilbage. Realkreditinstituttet henviste til, at de stigende krav om sikkerhedsstillelse for udlån var forbundet med store udgifter, og at der især skulle stilles mere sikkerhed for korte rentetilpasningslån og lån med afdragsfrihed. Derfor havde realkreditinstituttet valgt at ændre i prissætningen på sine produkter ud fra risikoen og omkostningerne ved at udbyde de enkelte låntyper. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at beregningen af bidragssatsen i hele løbetiden tog udgangspunkt i ejendommens belåningsværdi som fastsat ved besigtigelsen på belåningstidspunktet, at der ikke løbende blev foretaget besigtigelser af ejendommen i lånets løbetid, da dette ville medføre meget store omkostninger, der i givet fald skulle dækkes ved højere bidrag, og at bidragssatsen heller ikke bliver nedjusteret, når lånene løbende afvikles, da der i forvejen var taget højde for den løbende afvikling i bidragssatsen. Med hensyn til betingelserne for indførelse af kursskæring ved refinansiering i eksisterende låneforhold henviste realkreditinstituttet til sine forretningsbetingelser, særligt punkt 5 om "Gebyrer".

Klageren fastholdt den 3. november 2012 sin klage og krævede samtidig med henvisning til reglerne om god skik en talmæssig dokumentation for, at der omkostnings- og egenkapitalbelastningsmæssigt var belæg for forhøjelserne af bidragssatserne og indførelse af kursskæring på hans lån. Klageren bestred på ny, at kortrentelån skulle være mere omkostningstunge og risikofyldte end fastforrentede lån. Klageren foreslog, at bidragssatserne på hans lån blev genberegnet ud fra en aktuel mæglervurdering.

Den 13. november 2012 besvarede realkreditinstituttet klagerens henvendelse. Realkreditinstituttet fremhævede, at priserne på realkreditlån ikke fastsættes på individuel basis, men er standardpriser, der fastsættes på baggrund af låntype og belåningsgrad på optagelsestidspunktet, og at de nye priser på samme måde var fastsat med udgangspunkt i en porteføljebetragtning. Realkreditinstituttet afviste at genberegne klagerens lån ud fra en aktuel mæglervurdering og at ændre bidragssatserne på klagerens lån.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke som sket havde kunnet forhøje klagerens bidragssatser og indføre kursskæring. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte under klagesagen blandt andet, at realkreditinstituttet ikke havde oplyst, hvorvidt klagerens lån belastede instituttets egenkapital ekstra, fordi det var et kortrentelån med variabel rente. Klageren lagde på baggrund heraf til grund, at der i forhold til egenkapitalen ikke var nogen

belastningsmæssig forskel på, om lånene var af den ene eller anden kategori, altså om lånene var med fast eller variabel rente og med eller uden afdrag.

Indledningsvis bemærkede Nævnet, at realkreditinstituttets til enhver tid gældende almindelige forretningsbetingelser i henhold til aftalegrundlaget fandt anvendelse.

Ad bidrag:

Nævnet fandt, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til for realkreditinstituttet at foretage bidragsforhøjelserne, som efter det oplyste var behørigt varslet. Nævnet fandt ikke grundlag for at kræve, at realkreditinstituttet ud fra de angivne begrundelser for bidragsforhøjelserne førte et særligt bevis for grundlaget for disse.

Nævnet fandt endvidere ikke grundlag for at fastslå, at forhøjelserne var urimelige, ligesom Nævnet ikke fandt grundlag for at kritisere realkreditinstituttets bidragsstruktur, hvorefter der blev krævet højere bidrag på rentetilpasningslån og lån med afdragsfrihed. Nævnet bemærkede hertil, at kapitalkravene til rentetilpasningslån isoleret set ikke synes at være anderledes end til fastforrentede lån, men at rentetilpasningslån medfører nogle skærpede likviditetskrav, som forøger kapitalomkostningerne ved sådanne lån, ligesom der for sådanne lån generelt er højere administrationsomkostninger end for fastforrentede lån.

Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstituttet ikke efter aftalegrundlaget havde en forpligtelse til at foretage en løbende tilpasning af bidragssatsen til den aktuelle belåningsgrad efter en fornyet vurdering af ejendommen, og kunne ikke kritisere, at realkreditinstituttet fastholdt den bidragsindplacering, lånet fik ved etableringen.

Med hensyn til klagerens anbringende om, at hans lån konkret lå inden for så lav en belåningsgrad, at de ikke gav anledning til supplerende garantistillelse, og at det var urimeligt, at han skulle være med til at bære omkostningerne for de låntagere, hvor det ikke var tilfældet, bemærkede Nævnet, at realkreditinstituttet antagelig ikke kunne vælge en løsning, hvorefter det kun var de låntagere, der gav anledning til den supplerende sikkerhedsstillelse, der betalte omkostningerne herved. Dette måtte formodes at være i strid med § 33 d, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer. Realkreditinstituttet kunne derfor kun – som sket – vælge en løsning, hvorefter sådanne udgifter søges dækket gennem generelle prisforhøjelser.

Endelig fandt Nævnet, at bidragsforhøjelserne ikke kunne anses for vilkårlige, uanset at de havde fundet sted 3 gange på 3 år.

Ad kursskæring:

Uanset at der ikke tidligere var krævet kursskæring, fandt Nævnet, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til at indføre en sådan. Selv om hjemlen var klar, fandt Nævnet dog, at det havde været hensigtsmæssigt, om realkreditinstituttet tillige havde beskrevet, hvad der kunne udløse indførelse eller forhøjelse af en kursskæring, jf. god skik reglernes § 6, stk. 3. Dette kunne eventuelt være sket ved i punkt 5 i de almindelige forretningsbetingelser at have præciseret, at "Gebyrer" tillige omfattede kursskæring. Nævnet fandt det dog ikke ansvarspådragende for realkreditinstituttet, at dette ikke var sket.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21212196

Personlig fordring. Frigørelse for medhæftelse. Ejerandel.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 18. juni 2013

Klageren underskrev i juli 2007 en købsaftale vedrørende køb af en ejendom sammen med sine forældre. Klagerens ejerandel udgjorde 6 pct. og forældrenes hver 47 pct. Skødet blev af klageren og hans forældre underskrevet den 30. juli 2007.

På tidspunktet for købet af ejendommen ejede klagerens forældre en ejerbolig i Københavnsområdet, som var under salg.

I forbindelse med købet af ejendommen skulle der optages et realkreditlån hos det indklagede realkreditinstitut, og efterfinansieringen skulle ydes af et pengeinstitut, der indgik i realkreditinstitutets ejerkreds, og med hvem realkreditinstituttet havde et formaliseret samarbejde om formidling og afsætning af realkreditlån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. august 2007 et lånetilbud til det låneformidlende pengeinstitut. Lånetilbuddet omhandlede et garantilån på 2.190.000 kr.

Som følge af misligholdelse af lånet begærede realkreditinstituttet ejendommen på tvangsauktion, som blev berammet til den 16. september 2009.

Realkreditinstitutets fordring var på tvangsauktionen opgjort til i alt 2.340.677,82 kr. i kolonne 1. I ejendommen indestod endvidere et ejerpantebrev på 680.000 kr. med meddelelse til det låneformidlende pengeinstitut. Realkreditinstituttet blev højestbydende på tvangsauktionen med et bud på 1.200.000 kr.

Den 18. september 2009 opgjorde realkreditinstituttet en foreløbig personlig fordring på 1.106.457 kr. over for klageren.

Realkreditinstituttet videresolgte den 5. december 2009 ejendommen for en nominal købesum på 1.700.000 kr., som blev berigtiget ved erlæggelse af en kontant udbetaling på 85.000 kr. samt køberens overtagelse af instituttets lån for restkøbesummen.

Realkreditinstituttet orienterede den 23. november 2010 klageren om resultatet af videresalget af ejendommen, der havde ført til et endeligt tab på 144.710 kr., eksklusive renter og efter indbetaling af garanti fra det låneformidlende pengeinstitut, hvilket beløb instituttets krav mod klageren var nedsat til. Instituttet opfordrede klageren til at fremkomme med et forslag til afvikling af instituttets tilgodehavende, eller – såfremt klageren ikke umiddelbart mente at have mulighed herfor, fremkomme med et akkordforslag omfattende samtlige kreditorer, eller indlede gældssanering gennem Skifteretten.

Realkreditinstituttet gjorde ved brev af 8. juni 2012 den personlige fordring på 144.710,18 kr. gældende mod klageren.

Klagerens advokat fremsendte den 16. august 2012 til det advokatkontor, som repræsenterer pengeinstituttet i inkassosager, og den 20. august 2012 til realkreditinstituttet ligelydende breve vedrørende de fremsatte krav. I brevet anmodede advokaten realkreditinstituttet om at redegøre for

det fremsatte krav og samt fremsende genpart af de af hans klient underskrevne aftaler og eventuelle erklæringer. Advokaten henviste til, at han fra sin klient havde fået oplyst, at klagerens mor og stedfar i sensommeren 2007 indgik låneaftaler med pengeinstituttet i forbindelse med hans mors etablering af ny virksomhed. Advokaten bemærkede, at såfremt klageren måtte have medunderskrevet som debitor eller kautionist, var klageren på daværende tidspunkt 18 år og uden direkte interesse i hverken nævnte virksomhed eller moderens og stedfaderens faste ejendom.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. august 2012 kopi til advokaten af tidligere skrivelser til klageren, kopi af pantebrev samt kopi af relevante sider fra salgsoptillingen til brug for tvangsauktionen. Realkreditinstituttet oplyste samtidig, at et krav på 607.000 kr. ved subrogation var overdraget til pengeinstituttet i forbindelse med indfrielse af bankgaranti vedrørende ejendommen, og at realkreditinstituttet ikke var bekendt med, hvorvidt pengeinstituttet ville gøre dette krav gældende mod klageren.

Klagerens advokat bad den 18. oktober 2012 realkreditinstituttet om at redegøre nærmere for forløbet af tvangsauktionen, budsummen, videresalgssummen og størrelsen af realkreditinstituttets resttilgodehavende.

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. oktober 2012 den ønskede redegørelse vedlagt dokumentation for tvangsauktionsfordringer og det efterfølgende videresalg.

Ved brev af den 22. oktober 2012 til realkreditinstituttet spurgte klagerens advokat nærmere ind til den rådgivning, realkredit- eller pengeinstituttet havde ydet klageren, idet klageren ikke erindrede, at han havde modtaget nogen rådgivning, uagtet at pengeinstituttet havde været bekendt med, at klageren var uden indtægter, formue eller erfaring med låneoptagelse. På den baggrund gjorde advokaten gældende, at klagerens underskrivelse af låne- og kautionsdokumenterne var uforbindende for ham. Advokaten gjorde endvidere gældende, at klageren ingen økonomisk mulighed havde for at afdrage nogen del af gælden, og at erhvervelsen af 6 pct. af den pantsatte ejendom for klageren havde været formålsløs såvel kommercielt som juridisk, idet klageren var hjemmeboende og studerende.

Ligeledes den 22. oktober 2012 fremsatte klagerens advokat indsigelser over for pengeinstituttets advokat. Klagerens advokat redegjorde for forløbet frem til ejendoms erhvervelsen og anførte i den forbindelse blandt andet, at pengeinstituttet havde bevilget finansiering af erhvervelsen, desuagtet at ægtefællernes tidligere ejendom endnu ikke var afhændet. Advokaten anførte, at pengeinstituttet for at legitimere en kautionsforpligtelse havde betinget finansieringen af, at klageren indtrådte som minoritetsejer. Advokaten tilføjede hertil sine synspunkter om klagerens manglende interesse heri samt om den manglende rådgivning.

Realkreditinstituttet meddelte den 26. oktober 2012 klagerens advokat, at der ikke var tale om en kautionsforpligtelse, men om at der var flere ejere af ejendommen, som ved optagelse af realkreditlån alle skulle være påført pantebrevet som debitorer, jf. Lov om Realkreditlån og Realkreditobligationer m.v., § 11, stk. 1, og at påtagelse af et personligt gældsansvar således havde været obligatorisk. Realkreditinstituttet tilkendegav tillige, at realkreditinstituttet generelt ikke yder individuel rådgivning, men henviser låntagere til at søge rådgivning andetsteds, for eksempel hos det låneformidlende pengeinstitut. På den baggrund ville realkreditinstituttets fordring blive opretholdt mod såvel klageren som mod de andre debitorer.

Den 30. oktober 2012 meddelte pengeinstituttet ligeledes klagerens advokat, at der ikke var tale om en kautionsforpligtelse men om, at klageren var meddebitor. Det var klageren ifølge pengeinstituttet alene blevet, fordi han reelt var medejer af ejendommen i henhold til det skøde, som pengeinstituttet fik præsenteret. Medejerskabet var ifølge klagerens forældre normal praksis på Island, fordi man på denne måde sikrer en opsparing til næste generation. Det havde derfor aldrig været pengeinstituttets ide, at klageren skulle inddrages. Imidlertid kunne pengeinstituttet konstatere, at det oprindelig ikke var meningen, at klageren skulle være meddebitor på lånene vedrørende huskøbet, hvorfor der ikke var foretaget den fornødne rådgivning over for ham. På baggrund heraf frafaldt pengeinstituttet kravene som fulgte heraf.

Klagerens advokat fremsendte den 31. oktober 2012 en ny skrivelse til realkreditinstituttet, hvori han fremførte, at hans klient i realiteten havde retsstilling som kautionist uagtet det formelle ejerforhold, og at der ikke var ydet klageren den rådgivning, som var anvist i reglerne om god skik. Realkreditinstituttet havde således medvirket til ydelse af lån mod kaution, hvor kautionsforpligtelsen stod i misforhold til kautionistens økonomi, og instituttet havde ikke inden kautionsaftalens indgåelse sikret sig, at kautionisten var informeret om indholdet og konsekvenserne af kautionsforpligtelsen. Advokaten fastholdt derfor, at klageren ikke kunne antages at være forpligtet i henhold til låneaftalen.

Den 2. november 2012 fremsendte klagerens advokat kopi til realkreditinstituttet af brevet fra pengeinstituttet, idet advokaten fremhævede fra brevet, at der ikke var blevet ydet hans klient rådgivning, og at pengeinstituttet derfor frafaldt sit krav.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 13. november 2012 sit krav og henviste til, at instituttet ved afgivelse af lånetilbuddet havde overholdt de dagældende regler.

Klagerens advokat indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at klagerens hæftelse over for instituttet måtte anses for uvirksom eller uforpligtende. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at pengeinstituttets rådgivning af klageren skete på vegne af realkreditinstituttet. Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstituttets rådgivning vedrørende realkreditlåningen ikke kunne kritiseres. Endelig bemærkede Nævnet, at klageren havde underskrevet skødet og dermed købt ejendommen (for en andel på 6 pct.), da instituttet afgav lånetilbuddet. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Nævnet tog ikke derved stilling til, hvorvidt der kunne gøres et erstatningsansvar gældende mod pengeinstituttet i anledning af realkreditinstituttets krav i henhold til den personlige fordring.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21301020

Bidragsforhøjelse. Aftalt bidragssats.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 31. oktober 2013

Klagerne havde i deres ejerlejlighed et 5 pct. obligationslån på oprindelig 1.941.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 30. april 2012 et lånetilbud til klagerne vedrørende omlægning af det indestående lån til et 20-årigt F6 lån på 1.743.500 kr. Ifølge lånetilbuddet udgjorde bidragssatsen 0,60596 pct. p.a. af lånerestgælden. Det fremgik videre, at den fastsatte bidragssats kunne forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kunne ændres.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholdt tilsvarende forbehold for bidragsændringer.

Forbehold for bidragsændringer fremgik tillige af realkreditinstituttets regulativ for udlån og obligationer, som ifølge Justitsministeriets Almindelige betingelser B, punkt 1, tillige gjaldt for låneforholdet. Det fremgik tillige af regulativet, at bidragsændringer i eksisterende låneforhold kunne ske af forretningsmæssige eller markedsmæssige grunde, blandt andet med henblik på imødegåelse af øgede omkostninger herunder f.eks. tab eller skatter og afgifter, eller for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget.

Lånet blev udbetalt den 29. juni 2012. Ifølge låneafregning af samme dato udgjorde bidragssatsen 0,60596 pct. p.a.

Realkreditinstituttet meddelte den 17. december 2012 klagerne, at skærpede krav fra myndigheder, investorer og ratingbureauer betød, at realkreditlån og især korte rentetilpasningslån og afdragsfrie lån var blevet dyrere for realkreditinstitutterne at udbyde. Derfor ville realkreditinstituttet pr. 1. april 2013 indføre en ny prisstruktur, hvor prisen blev fastsat ud fra det enkelte låns risiko og kapitalomkostninger. Det betød, at der fremover ville være en tættere sammenhæng mellem prisen på lånet og den risiko og de omkostninger, der var forbundet med lånet for instituttet. For klagerne betød det, at bidragssatsen ville stige med 0,22939 pct., og at tillægget for afdragsfrihed ville udgøre 0,13515.

Klagerne fremsendte i forlængelse heraf en e-mail til realkreditinstituttet. Det fremgik heraf, at klagerne i forbindelse med omlægning af deres lån pr. 31. oktober 2012 havde indgået aftale med instituttet om en bidragssats på 0,6 pct. p.a. Klagerne bad derfor realkreditinstituttet om at fastholde denne aftale, eksisterende bidragssats.

Realkreditinstituttet redegjorde i sit svar til klagerne for baggrunden for den foretagne bidragsforhøjelse, herunder at der i aftalegrundlaget mellem parterne var en hjemmel til at ændre bidraget og/eller ændre beregningsprincipperne.

Klagerne opfordrede på ny den 13. januar 2013 realkreditinstituttet til at fastholde den aftalte bidragssats, som havde været bestemmende for klagernes valg af realkreditinstitut i forbindelse med låneomlægningen.

Realkreditinstituttet meddelte i besvarelse heraf klagerne, at en gennemgang af sagen viste, at klagerne ved låneomlægningen havde fået en bidragsrabat på 10,23 pct. Denne rabat ville instituttet pr. 1. april 2013 overføre til det nye lån, som herefter ville have en bidragssats på 0,8119 pct. p.a. i stedet for 0,8354 pct. p.a.

Efterfølgende korrespondance førte ikke til en afklaring, og klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle fastholde den aftalte bidragssats på 0,60596 pct. p.a. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet korrigerede den 7. marts 2013 beregningen af bidragssatsen, der rettelig skulle udgøre 0,7498 pct. efter rabat.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet havde erkendt, at klagerne på låneomlægningstidspunktet havde forhandlet sig frem til en rabat på bidraget. Realkreditinstituttet havde opretholdt denne rabat på det nye lån efter den generelle forhøjelse af bidrag. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet gennem den individuelle forhandling af bidragets størrelse havde sat sin hjemmel i aftalegrundlaget til bidragsregulering ud af kraft i den konkrete sag. Nævnet tillagde det i den forbindelse betydning, at der i lånetilbuddet af 30. april 2012, der indeholdt det individuelt forhandlede bidrag, tillige fandtes en angivelse af, at bidraget kunne forhøjes.

Da Nævnet fandt, at bidragsforhøjelsen endvidere ikke kunne anses for vilkårlig eller urimelig, frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

21302024

Kursfastsættelse. Fastkursaftale. Prioritetsstilling. Bidragsberegning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 31. oktober 2013

Klagerne havde i deres ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut, henholdsvis et kortrentelån F1 på oprindelig 813.000 kr. med 1. prioritets panteret, dels et kortrentelån F1 med afdragsfrihed på oprindelig 512.000 kr. med 2. prioritet.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 2. januar 2013 et tilbud til klagerne på omlægning af lånet på oprindelig 813.000 kr. til et 3 pct. obligationslån på 830.000 kr. Beregningerne i lånetilbudet var baseret på en tilbudskurs på 98,78.

Lånetilbuddet var vedlagt en låne- og pantsætningsaftale på det nye lån, hvoraf det fremgik, at lånet ville blive ydet med 2. prioritets panteret efter lånet på 512.000 kr. Det fremgik ligeledes, at lånet ville blive ydet af det med realkreditinstituttet koncernforbundne realkreditinstitut. Af låne- og pantsætningsaftalen fremgik det under afsnittet "Bidrag", at der som en del af ydelserne betaltes et bidrag, hvis størrelse og beregningsmåde blev fastsat af det koncernforbundne realkreditinstitut, og hvis størrelse ville blive oplyst i forbindelse med udbetaling af lånet.

Lånetilbuddet var endvidere vedlagt realkreditinstituttets Långuide, der ligeledes indeholdt oplysninger om bidrag, herunder at bidragssatsen var afhængig af ejendomskategori, låntype, belåningsinterval (lånets prioritetsstilling på optagelsestidspunktet i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen) og lånets hovedstol. Bidraget blev beregnet som en procentsats af lånets restgæld. Derudover indeholdt Långuiden oplysninger om muligheden for og fremgangsmåden ved kurssikring. Herunder var det anført, at aftalekursen ved afgivelse af tilbud på en fastkursaftale er bindende for realkreditinstituttet i 15 minutter, at låntageren skal tage stilling til den tilbudte kurs indenfor dette tidsrum, at aftalen er indgået og forpligtende for begge parter, såfremt den tilbudte kurs accepteres inden for de 15 minutter, og at der dermed ingen risiko er for kursudsving i tiden, fra en ordre afgives, til den udføres.

Ligeledes den 2. januar 2013 udarbejdede realkreditinstituttet en bekræftelse til klagerne vedrørende fastkursaftale pr. 16. januar 2013. Af aftalebekræftelsen fremgik det, at fastkursaftalen var indgået den 2. januar 2013 kl. 12:11 til kurs 98,20 – efter termins- og kursfradrag op 0,2 kurspoint.

Realkreditinstituttet fremsendte den 3. januar 2013 følgende e-mail til klagerne:

”... Jeg har forsøgt at ringe til dig.

Jeg kan bekræfte at vi d. 2.1.2013 efter telefonisk aftale har lavet en fastkursaftale på udbetalingen af et 3% obligationslån med afdrag. Kursen er 98,2 og er indgået pr. d. 16.1.2013.

Vi har sendt dokumenter af sted til jeres underskrift d. 2.1.2013, disse skal vi have i hænde senest d. 11.1.2013.

Har du spørgsmål eller andet, er du velkommen til at skrive eller ringe til mig ...”

Fastkursaftalebekræftelsen blev tiltrådt af klagerne den 6. januar 2013. Klagerne indgik samme dag en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet.

Ligeledes den 6. januar 2013 underskrev klagerne et rådgivningsskema, hvoraf det fremgik, at lånet var et obligationslån, at det endelige låneprovenu derfor var afhængigt af obligationernes handelskurs, og at klagerne var blevet anbefalet, at lånet som udgangspunkt blev kurssikret.

Klagerne returnerede den 6. januar 2013 lånedokumenterne til realkreditinstituttet med en angivelse af, at de var underskrevet under protest. Klagerne fremsatte i forlængelse heraf en klage over kursfastsættelsen af 3 pct. lånet. Klagerne henviste til, at de ikke fik oplyst den rigtige kurs den 2. januar kl. 9:11, da de accepterede låneaftalen. Klagerne oplyste, at de havde ringet den 2. januar 2013 kl. 9.11, hvor sagsbehandleren oplyste, at kursen p.t. var 98,78 på et 3 pct. lån med afdrag. Klagerne havde derfor bedt sagsbehandleren låse kursen. Sagsbehandleren tastede og sagde så, at kursen nu kun var 98,40, og at han derfor kun kunne tilbyde at låse kursen på 98,25, dog med mulighed for en kurs, der var højere, hvis det var muligt. Sagsbehandleren kunne ikke forklare, hvordan kursen på hans skærm kunne ændre sig fra 98,78 til 98,40 på mindre end 1 min. Men de 98,40 var den rigtige kurs. Klagerne var nervøs for at skulle se kursen falde, så derfor accepterede de, men bad sagsbehandleren sende en mail med relevante oplysninger om aftalen samme dag, og klagerne accepterede kun, fordi de i deres naivitet troede, at de havde fået oplyst den rigtige kurs. Sagsbehandleren ringede så 2 timer senere kl. 11,02 og meddelte, at kursen nu desværre igen var faldet, så instituttet havde måttet ændre fastkursaftalen til en kurs på 98,20. Dette accepterede klagerne under protest, idet de blev truet med ”økonomisk ruin”, hvis de ikke anmærkningsfrit underskrev de fremsendte lånedokumenter. Dette betød, at den oplyste kurs på 98,40 var forkert, og at klagerne havde accepteret et tilbud fra instituttet på forkerte oplysninger. Klagerne oplyste i den forbindelse, at de om aftenen den 2. januar 2013 på OMX havde tjekket de kurser, der var blevet noteret samme morgen mellem kr. 08.59 og 09.19. Kurserne lå mellem 98,83 og 98,75, hvorfor klagerne var af den opfattelse, at den kurs på 98,78, som de først havde fået oplyst, måtte være den rigtigt. Klagerne protesterede tillige over prioritetsstillingen på det nye lån, idet dette havde fået 2. prioritets panteret, uanset at det lån, det afløste, oprindeligt var eneste lån og dermed havde 1. prioritet. Klagerne krævede det rettet tilbage, så bidragssatsen kunne reduceres fra 0,45 pct. p.a. til 0,35 pct. p.a.

Den 17. januar 2013 fremsendte realkreditinstituttets sagsbehandler en redegørelse til klagerne. Sagsbehandleren fastslog indledningsvis, at det var vanskeligt at sammenligne de kurser på OMX,

som klagerne havde henvist til, idet det ikke var oplyst, hvilke kurser det drejer sig om (gennemsnitskurs, spotkurs, OTC handel etc.). Sagsbehandleren oplyste, at spotkursen den 2. januar 2013 kl. 9.11 var på 98,40, eksklusive et kursfradrag på 0,1 kurspoint. Fra denne kurs skulle trækkes et terminsfradrag for fastkursaftalen på 0,15 kurspoint ved en fastkursaftale med afvikling den 16. januar 2013. Da sagsbehandleren ikke selv kunne låse kursen på det pågældende tidspunkt, blev det oplyst, at en kollega skulle ind over sagen for at låse den, og at klagerne kunne aftale, at kollegaen måtte låse kursen, hvis den var 98,25 eller derover, når hun havde tid til at se på sagen. Sagsbehandleren lovede at sende en mail, når kursen var låst. Ca. 2 timer senere var kollegaen nået til klagerens sag og var i gang med at låse kursen. Den var dog på dette tidspunkt faldet til 98,20. Da parterne tidligere havde aftalt, at kursen måtte låses, hvis den var 98,25 eller bedre, ringede sagsbehandleren til en af klagerne, da kursen ikke længere levede op til aftalen. Klageren bekræftede i telefonen, at en kurs på 98,20 var ok. Sagsbehandleren gentog i telefonen, at så snart parterne havde lavet en fastkursaftale, var det en bindende aftale om omlægning af lånet. Sagsbehandleren sendte ingen mails, da han lige havde bekræftet i telefonen, at kursen var låst til 98,20. Dagen efter, den 3. januar 2013, forsøgte sagsbehandleren at ringe til klagerne ca. kl. 11.30, og sendte derefter en mail, hvori han bekræftede, at der var lavet en fastkursaftale, da han i en modtaget telefonbesked kunne se, at klagerne efterspurgte en skriftlig bekræftelse på fastkursaftalen. Sagsbehandleren modtog et svar retur kl. 13.39 på mail, hvori klagerne meddelte, at de ville vurdere det tilsendte og kun betragtede det som et tilbud. Kl. 14.19 ringede sagsbehandleren derfor for at oplyse, at hvis klagerne alligevel ikke ønskede fastkursaftalen, ville sagsbehandleren anbefale dem at sige til med det samme, da det typisk ville være noget billigere at komme ud af aftalen omgående frem for at vente. Sagsbehandleren præciserede samtidig, at klagerne endnu ikke havde låst kursen, da de snakkede sammen den 2. januar 2013 kl. 9.11, men at de havde aftalt, at instituttet måtte låse kursen, hvis den var 98,25 eller højere. Sagsbehandleren oplyste samtidig, at der var lavet en fastkursaftale og at sagsbehandleren derfor ikke kunne tilbyde en anden kurs end denne. Til klagen vedrørende prioritetsstillingen oplyste sagsbehandleren, at nye pantebreve altid placeres sidst.

Klagerne henvendte sig den 19. januar 2013 på ny til realkreditinstituttet, idet de fastholdt klagen over både kursfastsættelsen og prioritetsstillingen.

Realkreditinstituttets klageansvarlige enhed besvarede den 31. januar 2013 klagerens henvendelse. Den klageansvarlige enhed tilkendegav, at instituttets system er indrettet sådan, at kunden altid får den bedste kurs, og at en stillingtagen til, om systemet mod forventning havde fejlet, forudsatte en dokumentation fra klagerne for den kurs, som lånet ifølge klagerne kunne være optaget til. Med hensyn til lånenes prioritetsstilling og bidragssatsen i relation hertil oplyste den klageansvarlige enhed, at nye lån til instituttet altid placeres med prioritet efter de øvrige indestående lån til instituttet, og at dette sker, fordi risikoen er uændret, og at der alternativt ville skulle lyses en rykningspåtegning på de øvrige lån. Den klageansvarlige enhed afviste derfor, at bidragssatsen kunne reduceres på lånet på 2. prioritet, før klagerne eventuelt omlagde lånet med 1. prioritets panteret. Den klageansvarlige enhed konkluderede, at realkreditinstituttets behandling af sagen vedrørende fastkursaftalen var sket efter gældende regler, og at realkreditinstituttets forretningsgange var blevet fulgt, hvorfor instituttet ikke kunne komme frem til andet resultat end det, som klagerne allerede havde fået af sagsbehandleren.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle 1) ændre afregningskursen til 98,63 og 2) ændre lånet til 1. prioritet og 3) skulle fratages muligheden for at "styre" kursen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Om ændringen af prioritetsstillingen og den deraf følgende bidragsindplacering oplyste realkreditinstituttet under sagen, at det nye lån i overensstemmelse med realkreditinstituttets lånevilkår og forretningsgange var optaget hos det koncernforbundne realkreditinstitut, at 2. prioriteten efter almindelig praksis automatisk rykkede op på 1. prioriteten, at det nye lån blev tinglyst som 2. prioritet, og at der i forbindelse hermed blev foretaget en reberegning af bidragssatsen på det pågældende lån.

Flertallet i Nævnet fandt, at realkreditinstituttets tilrettelæggelse af kurssikringsekspeditionen i denne sag havde været uhensigtsmæssig. Under hensyntagen til, at klagerne konkret accepterede fremgangsmåden og den efterfølgende opnåelige fastkursaftalekurs, fandt flertallet dog, at der ikke var tilstrækkeligt grundlag for at pålægge realkreditinstituttet et erstatningsansvar. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet vedrørende dette klagepunkt. Flertallet bemærkede i øvrigt, at det måtte lægges til grund, at den korrekte udbetalingskurs på tidspunktet for telefonsamtalen den 2. januar 2013 kl. 9.11 var 98,40 (efter kurssikring på 0,1 kurspoint), hvorfra skulle trækkes yderligere 0,15 kurspoint i terminsfradrag på fastkursaftalen.

Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet som følge af sin tilrettelæggelse af kurssikringsekspeditionen – særligt det tidsrum på 2 timer, der gik, efter at instituttet havde modtaget klagernes anmodning om kurssikring, og indtil ekspeditionen blev gennemført – havde handlet ansvarspådragende ved ikke behørigt at have varetaget de forpligtelser, man havde i forhold til klagerne.

Mindretallet fandt således, at klagernes accept af, at kurssikringen ikke blev ekspederet af den medarbejder, de havde telefonisk kontakt med, skete under den forudsætning, at kursen blev låst fast inden for et tidsrum på 15 minutter, svarende til den sædvanlige acceptfrist på et kurstilbud. Klagerne kunne således ikke påregne, at realkreditinstituttet først fastlåste kursen ca. 2 timer senere, hvorfor dette ikke kunne anses for indeholdt i accepten. At klagerne på dette senere tidspunkt gav accept af fastlåsning af kursen til 98,20 udgjorde reelt en handling til begrænsning af deres eget tab, hvorfor dette ikke kunne afskære et erstatningskrav. Mindretallet stemte derfor for at give klagerne medhold i dette klagepunkt.

Til realkreditinstituttets oplysninger om ændringen af prioritetsstillingen og den deraf følgende bidragsindplacering bemærkede Nævnet, at prioritetsstillingen kunne have været bevaret ved, at klagerne afholdt omkostningerne til en tilbagerykning af det oprindelige 2. prioritetslån – som det også gjaldt, hvis der var tale om andre kreditorer. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet burde have rådgivet klagerne om, at de i stedet havde mulighed for at betale omkostningerne ved en tilbagerykning frem for at få et lån med sekundær prioritet og det deraf følgende højere bidrag. Nævnet fandt på den baggrund, at realkreditinstituttet burde give klagerne mulighed for mod et sædvanligt gebyr til instituttet samt betaling af eventuel tinglysningsafgift at få ændret prioritetsstillingen. Såfremt klagerne udnyttede denne mulighed, skulle realkreditinstituttet med tilbagevirkende kraft reberegne bidraget på det nye lån, som herefter fik 1. prioritet.

Med hensyn til at fratage realkreditinstituttet muligheden for at ”styre” kursen, fandt Nævnet, at det ikke kunne pådømme dette spørgsmål, idet det er omfattet af Finanstilsynets kompetence, jf. reglerne om tilladelse og tilsyn i lov om finansiel virksomhed.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og som følge heraf blev realkreditinstituttet tilpligtet at give klagerne mulighed for mod betaling af de dermed forbundne omkostninger at få ændret prioritetsstillingen, så den afspejlede den prioritetsstilling, der var forud for låneomlægningen. Såfremt klagerne udnyttede denne mulighed, skulle realkreditinstituttet med tilbagevirkende kraft reberegne bidraget på det nye lån, som herefter fik 1. prioritet.

21302037

Kurstab. Rådgivningsansvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 31. oktober 2013

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestod to variabelt forrentede lån med renteloft og afdragsfrihed på henholdsvis 1.658.000 kr. og 762.000 kr., som var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Den 6. januar 2013 henvendte klageren sig til sin rådgiver hos realkreditinstituttet, idet han refererede til en avisartikel, hvori en af realkreditinstituttets afdelingsdirektører var citeret for at sige, at et specielt med den lave rente var bedst at begynde at afdrag så hurtigt som muligt. Klageren henviste, at afdragsfriheden på hans lån udløb i henholdsvis 2014 og 2016, og at klageren var i tvivl om det mest hensigtsmæssige for ham. Klageren bad derfor et møde med realkreditinstituttet med henblik på drøftelse af nogle scenarier for 3 pct. rente for henholdsvis 20- og 30-årige perioder samt andre eventuelle muligheder.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 25. januar 2013 to lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af de indestående lån.

Lånetilbud nr. 1 omhandlede et 30-årigt, 3 pct. obligationslån på 1.421.000 kr. med afdragsfrihed. Kursværdien var i lånetilbuddet anslået til 1.363.307 kr., og der var kalkuleret et underskydende provenu på 1.184.306 kr. efter afholdelse af omkostninger samt indfrielse begge de indestående lån. Af lånetilbuddet fremgik det, at ændringer i tilbudskursen på 95,94 ville have indflydelse på provenuet af et obligationslån, og at tilbudskursen kunne sikres gennem indgåelse af en fastkursaftale.

Lånetilbud nr. 2 omhandlede et 9-årigt, 2 pct. obligationslån på 998.000 kr. Kursværdien var i lånetilbuddet anslået til 989.617 kr., og der var kalkuleret et overskydende provenu på 985.733 kr. efter afholdelse af omkostninger. Af lånetilbuddet fremgik det, at ændringer i tilbudskursen på 99,16 ville have indflydelse på provenuet af et obligationslån, og at tilbudskursen kunne sikres gennem indgåelse af en fastkursaftale.

Ligeledes den 25. januar 2013 underskrev klageren låne- og pantsætningsaftaler samt tinglysningsaftaler for begge de tilbudte lån. Det fremgik af sidstnævnte, at lånene skulle udbetales straks.

Endelig tiltrådte klageren den 25. januar 2013 rådgivningsskema, hvori det under punktet "Vilkår i forbindelse med optagelse af lånet (fastkursaftale og hjemtagelse m.v.)" var anført, at lånet var et obligationslån og havde en direkte sammenhæng med obligationer, at det endelige låneprovenu derfor var afhængigt af obligationernes handelskurs, og at klageren var blevet anbefalet, at lånet som udgangspunkt blev kurssikret.

Den 28. januar 2013 fremsendte realkreditinstituttet indfrielsestilbud til klageren samt fondsnotaer, der viste, at de indestående lån var blevet indfriet til en aftalt kurs på 105.

Udbetalingen af de tilbudte lån blev gennemført pr. den 31. januar 2013. Af udbetalingsskrivelser af den 30. januar 2013 fremgik det, at lånet på 1.421.000 kr. var udbetalt til kurs 94,481, og at lånet på 998.000 kr. var udbetalt til kurs 97,899.

Den 31. januar 2013 sendte klageren en e-mail til en medarbejder hos realkreditinstituttet, hvori han beklagede sig over, at han ud over betaling af 200.000 kr. for omlægning af boliglån nu yderligere skulle betale 45.000 kr. som følge af kurstab. Klageren havde fået den opfattelse, at kurstabet ikke kunne blive mere end 5-6.000 kr., medens det reelle udfald var 45.000 kr., og klageren var absolut ikke tilfreds med situationen.

Der var herefter telefonisk kontakt mellem parterne, hvilket samme dag affødte en ny e-mail fra klageren om rådgivningen i forbindelse med kurssikring.

Klageren fremsendte den 8. februar 2013 online en klage til realkreditinstituttets klageansvarlige enhed. Det fremgik heraf, at klageren ønskede at klage over dårlig rådgivning i forbindelse med kurssikring af boliglån og en oplevelse af at have modtaget mangelfuld rådgivning i forbindelse med klagerens valg af ikke at kurssikre. Klageren henviste til, at hans rådgiver havde sagt, at det maximalt kunne blive et kurstab på 5-6.000 kr. Dette opfattede klageren som en garanti og valgte på den baggrund ikke at tegne kurssikring.

Realkreditinstituttets klageansvarlige enhed besvarede den 11. februar 2013 klagerens henvendelse. Det fremgik heraf, at den klageansvarlige enhed havde undersøgt, om den konkrete vurdering var sket i overensstemmelse med gældende regler og realkreditinstituttets forretningsgange på området. Gennemgangen havde ikke givet anledning til at anfægte den konkrete rådgivning. Klageren havde selv underskrevet dokumentet "Dokumentation for rådgivning om lån med sikkerhed i fast ejendom". Af dette dokument fremgik det, at klageren var blevet anbefalet, at lånet som udgangspunkt skulle kurssikres.

Efterfølgende indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at låneomlægningen havde været urentabel, subsidiært at realkreditinstituttet skulle erstatte 39.000 kr. af klagerens samlede kurstab på 45.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at realkreditinstituttet alene havde været forpligtet til at yde klageren rådgivning om kurssikring, men at det ikke var realkreditinstituttets ansvar at følge kursudviklingen eller at give et bud på, hvordan kursudviklingen forventedes at være, og at beslutningen om, hvorvidt der skulle kurssikres eller ej, udelukkende var klagerens.

Nævnet bemærkede i forlængelse heraf, at det generelt må betragtes som uhensigtsmæssigt i forbindelse med rådgivning om kurssikring at nævne et konkret beløb som muligt kurstab, uanset at det bliver gjort som eksempel, idet et sådant beløb altid vil være behæftet med usikkerhed, og idet et sådant konkret tal kan være egnet til at give en låntager en opfattelse af, at dette er det maksimalt forventelige kurstab. Nævnet fandt dog ikke, at realkreditinstituttet ved i denne sag at have givet et eksempel på et kurstabsniveau på 5-6.000 kr. havde foretaget en tilsikring af, at kurstabet ikke kunne overstige dette beløb, eller på anden måde havde pådraget sig erstatningsansvar.

Nævnet fandt, at der ikke havde været en særlig anledning til for realkreditinstituttet at yde klageren rådgivning om andre scenarier for klagerens økonomi, herunder i forhold til at bibeholde de hidtidige, afdragsfrie lån. Nævnet lagde vægt på, at realkreditinstituttet havde givet klageren den løsning, som han selv efterspurgte.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21302023

Refinansieringsprofil.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 12. august 2013

Klagerne henvendte sig i starten af 2008 til det indklagede realkreditinstitut med henblik på finansiering af klagerens ejendom. I forlængelse af henvendelsen udarbejdede realkreditinstituttet den 29. januar, den 31. januar og den 5. februar 2008 tre lånetilbud, som alle omhandlede et tilpasningslån F1 på 3.168.000 kr.

Af lånetilbuddet af 29. januar 2008 fremgik det, at første rentetilpasning var aftalt til den 1. april 2009. Af lånetilbud af den 31. januar 2008 fremgik, at første rentetilpasning var aftalt til den 1. januar 2013, og af lånetilbud af den 5. februar 2008 fremgik det, at første rentetilpasning var aftalt til den 1. januar 2014.

Realkreditinstituttet bekræftede i brev af 8. februar 2008, at der var indgået en fastkursaftale med klagerne på et tilpasningslån F1 på 3.168.000 kr. Af bekræftelsen fremgik det, at der var aftalt en gennemsnitskurs på 98,8585 for obligationer (fondskoder) i årgangene 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 og 2014.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det, at 1. refinansiering ville ske med virkning fra den 1. januar 2014.

Det kurssikrede lån blev udbetalt den 12. februar 2008. Af udbetalingsmeddelelse af den 11. februar 2008 fremgik det, at hele lånets kontantrestgæld ville blive rentetilpasses hvert år med virkning fra en 1. januar, dog første gang med virkning fra den 1. januar 2014.

Der var herefter kontakt mellem parterne i 2008, 2009 og i efteråret 2010.

Den 20. februar 2012 fremsendte realkreditinstituttet et svar til klagerne på en henvendelse til instituttets klageansvarlige enhed vedrørende mangelfuld rådgivning og uigennemskuelige konsekvenser for deres tilpasningslån. Det fremgik af besvarelsen, at den klageansvarlige enhed ved sin gennemgang af sagen havde kunnet se, at klagerne havde fået udarbejdet 3 lånetilbud. Alle med samme hovedstol og med forskellig rentetilpasningstermin. Af de 3 lånetilbud havde klagerne valgt et rentetilpasningslån F1 med aftalt første rentetilpasning den 1. januar 2014. Dette fremgik tydeligt af lånetilbuddet samt udbetalingsskrivelsen. Den klageansvarlige enhed henviste til, at klagerne kunne have valgt lånetilbuddet af 29. januar 2008 med første rentetilpasning den 1. april 2009, men klagerne havde fravalgt dette. Endvidere henviste den klageansvarlige enhed til, at klagerne meget sent havde anfægtet låneaftalen fra 2008, og at klageren endvidere ikke ved henvendelser om låneomlægning i 2008 og 2009 havde bragt problemstillingen op. På den baggrund afviste den

klageansvarlige enhed både klagernes krav om en omkostningsfri låneomlægning samt om en kompensation på 150.000 kr.

Herefter indbragte klagerne sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle omdanne klagernes lån til et F1 lån med årlig refinansiering uden omkostninger for dem, og at realkreditinstituttet skulle erstatte den del af klagernes renteudgifter, der siden 2010 havde oversteg, hvad der ville have været renteudgiften til et F1 lån med årlig refinansiering. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at den udskudte første refinansiering af lånet var beskrevet i samtlige de fremsendte aftaledokumenter, ligesom dette kunne udledes af eksempelvis de anvendte fondskoder og amortisationstabellen. Nævnet bemærkede videre, at klagerne modtog tre forskellige tilbud med samme karakteristika, men med forskellige tidspunkter for første refinansiering, og at klagerne således havde mulighed for at vælge det tilbud, der opererede med første refinansiering den 1. april 2009.

Nævnet fandt, at det ikke havde været ansvarspådragende for realkreditinstituttet at anvende betegnelsen F1, selv om der var tale om et lån med udskudt første refinansiering. Nævnet fandt dog, at det havde været hensigtsmæssigt, om der i tilslutning til betegnelsen F1 havde været en angivelse, der angav lånets særlige karakteristika med udskudt første refinansiering. Som en følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21303047

Kaution. Rådgivningsansvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 20. december 2013

Klagerens daværende samlever erhvervede i 2004 en ejendom, som efterfølgende blev beboet af klageren og samleveren.

Det pengeinstitut, som er koncernforbundet med det indklagede realkreditinstitut, fremsendte den 17. august 2005 en låneansøgning til realkreditinstituttet fra klagerens daværende samlever vedrørende et lån på 570.000 kr. Det fremgik af låneansøgningen, at klageren havde accepteret at kautionere for det ansøgte lån.

Klagerens samlever underskrev den 18. august 2005 et pantebrev for det ansøgte lån.

Samme dato underskrev klageren en kautionserklæring, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

”... Erklæring om selvskyldnerkaution

Som selvskyldnerkautionist indestår jeg for al skyld i henhold til nærværende pantebrev. Selvskyldnerkautionen omfatter lånets tilbagebetaling, krav på renter, morarenter, gebyrer og krav på procesrenter og omkostninger, herunder sagsomkostninger i tilfælde af retsforfølgning mod hoveddebitor samt omkostninger ved inddrivelse over for kautionisten.

Kautionisten er personligt forpligtet til at betale realkreditinstituttet, straks debitor misligholder sin forpligtelse. Realkreditinstituttet behøver således ikke at retsforfølge debitor, før betaling kræves af kautionisten.

...

...(Realkreditinstituttet)... er uden kautionistens samtykke berettiget til at træffe aftale med hoveddebitor om opsigelse, afvikling og henstand med erlæggelse af såvel renter, bidrag som afdrag i henhold til samtlige pantebreve/-låneforhold mellem hoveddebitor og ...(realkreditinstituttet)... Kautionisten bliver underrettet herom.

...

Tilbagebetaling af lånet sker i overensstemmelse med de regler og vilkår, der til enhver tid er fastsat i pantebrevet.

Kautionisten er forpligtet til at meddele enhver oplysning om sine økonomiske forhold til bedømmelse af kautionssikkerheden. Kautionisten bemyndiger endvidere ...(realkreditinstituttet)... til at foretage undersøgelse af kautionistens økonomi, herunder at indhente bank og kreditoplysninger m.v.

Kautionen bortfalder ved ...(realkreditinstituttets)... godkendelse af debtorskifte på det låneforhold, kautionen omfatter ...”

Den 10. februar 2013 sendte klageren en e-mail til realkreditinstituttet, hvori hun klagede over forløbet omkring hendes indgåelse af kautionsforpligtelsen, herunder den vejledning eller mangel på samme, som klageren havde modtaget, da hun og kæresten købte hus i 2004. Klageren anførte blandt andet, at hun følte, at hun var blevet narret til det, idet hun ikke kunne forstå, hvordan hun kunne godkendes som kautionist, da hun allerede på det tidspunkt var på kontanthjælp. Klageren afviste, at hun havde fået fortalt, hvad konsekvenser der var ved at være kautionist. På den baggrund ønskede klageren at blive fritaget for kautionsforpligtelsen, samt for den vandskade, som var opstået, efter at huset havde stået tomt.

Realkreditinstituttet anførte som svar på klagerens e-mail, at det ifølge instituttets optegnelser fra den tid, hvor rådgivningen fandt sted, viste, at rådgivningen var forløbet efter forskrifterne, og at det derfor var vanskeligt at se nogen grund til at fritage klageren som kautionist.

Der blev efter det oplyste den 28. maj 2013 afholdt tvangsauktion over ejendommen, hvor ejendommen solgtes til en Liebhaber for et bud på 140.000 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at klageren skulle frigøres for sin kautionsforpligtelse, subsidiært at klageren ikke hæftede for den del af tabet, som skyldtes vandskaden efter hendes fraflytning af ejendommen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Under sagen anførte klageren blandt andet til støtte for sin subsidiære påstand, at realkreditinstituttet var orienteret om, at såvel hoveddebitor som klageren var fraflyttet ejendommen.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at der ud over bestemmelserne i reglerne om god skik ikke i den finansielle lovgivning findes særlige krav, der skal opfyldes, når et realkreditinstitut kræver kaution for et låneforhold. Sagen skulle derfor afgøres på basis af almindelige kautionsretlige principper.

Nævnet fandt, at der i sagen ikke var oplyst omstændigheder, der kunne begrunde, at klageren helt eller delvist kunne fritages for kautionsforpligtelsen. Nævnet tillagde det i den forbindelse betydning, at klageren havde underskrevet en kautionserklæring, som indeholdt oplysninger om

selvskyldnerkautionens vilkår og indhold, og at det lån, som klageren kautionerede for, blev ydet med sikkerhed i en ejendom, der tjente som klagerens private bolig.

Med hensyn til vandskaden, der opstod efter hoveddebitorens fraflytning af ejendommen, bemærkede Nævnet, at ejendommen uanset fraflytning henlå for hoveddebitorens/ejerens risiko frem til et ejerskifte. Klageren hæftede derfor ligeledes for tab, som var afledt af vandskaden. Som sagen var oplyst, kunne det af klageren anførte om, at realkreditinstituttet var orienteret om, at såvel hoveddebitor som klageren var fraflyttet ejendommen, ikke føre til et andet resultat.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21303058

Kortrentelån F5. Rådgivning om indfrielsesvilkår.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 31. oktober 2013

Klagerne har i deres ejendom to lån, som er ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Det ene af lånene blev udbetalt den 8. april 2009 som et kortrentelån F2 baseret på et lånetilbud af 9. marts 2009. Af lånetilbuddet fremgik det, at lånet var inkonverterbart.

I forbindelse med låneoptagelsen tiltrådte klagerne den 11. marts 2009 et rådgivningsskema, hvoraf det fremgik, at lånet havde variabel rente og var inkonverterbart. Det fremgik videre, at lånet som følge af inkonverterbarheden skulle førtidigt indfries ske til markedskursen, der både kunne være over og under 100 afhængig af kurserne på de bagvedliggende obligationer, og at der dermed ikke var loft over indfrielseskursen hver termin som på et konverterbart lån. Yderligere fremgik det, at lånet dog kunne indfries kontant til kurs 100 på refinansieringstidspunkterne.

Indfrielsesvilkårene for lånet fremgik tillige af det for lånet udstedte pantebrev.

Klagerne ændrede pr. 1. januar 2011 lånet til at være et F1 lån, ligesom klagerne tilvalgte afdragsfrihed i 10 år.

Pr. 1. januar 2012 ændrede klagerne på ny refinansieringsprofilen – nu til F5.

Klagerne rettede den 12. februar 2013 skriftlig henvendelse til realkreditinstituttet med en klage over rådgivningen i forbindelse med ændring af refinansieringsprofilen til F5. Klagerne anførte, at der i forbindelse med ændringen af fastrenteperioden fra 1 til 5 år ikke var blevet ydet det nødvendige rådgivning, ligesom der ikke var blevet spurgt ind til eventuelle fremtidsplaner.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. februar 2013 en redegørelse til klagerne for forløbet af indgåelsen af aftalen om ændring af refinansieringsprofilen. Det fremgik blandt andet heraf, at ændring af refinansieringsprofilen, til- og fravalg af afdragsfrihed samt kurssikring af refinansieringskursen var blevet drøftet, og at realkreditinstituttet havde gjort klagerne opmærksom på, at de ikke kunne påbegynde at afdrage eller ændre på rentetilpasningslånet før fastrenteperioden udløb efter fem år. Realkreditinstituttet erkendte, at realkreditinstituttets medarbejder ikke direkte spurgte ind til, om klagerne overvejede at sælge deres ejendom inden for fastrenteperioden, men det var instituttets opfattelse, at samtalen som helhed heller ikke lagde op til, at et salg kunne være

forestående. Det var derfor ikke realkreditinstituttets opfattelse, at klagerne var blevet rådgivet forkert. Realkreditinstituttet afviste derfor at gennemføre ændringer på klagernes rentetilpasningslån.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle frigøre dem for de økonomiske konsekvenser ved førtidig indfrielse af F5-lånet i forbindelse med salg af ejendommen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet henviste til, at det flere steder af aftalegrundlaget fremgik, at lånet var baseret på inkonverterbare obligationer. Herunder var det i rådgivningsskemaet anført, at indfrielseskursen kunne være over eller under 100.

Uanset at aftalegrundlaget var tydeligt, fandt flertallet, at der i forbindelse med profilændringen burde have været rådgivet særskilt om kursrisikoen ved førtidig indfrielse. Flertallet fandt dog ikke, at undladelsen var tilstrækkelig til, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et erstatningsansvar for klagernes eventuelle tab, såfremt de afhændede ejendommen og indfrie lånet forud for lånets næste refinansiering. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt, at det måtte betragtes som et væsentligt element i rådgivningen om ændring af refinansieringsprofilen, at man understreger den binding, der indirekte ligger i at forlænge refinansieringsprofilen, idet det generelt er ganske omkostningstungt at komme ud af et F5 lån i utide. Mindretallet fandt derfor, at rådgivningen i denne sag havde været så mangelfuld, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig for et eventuelt tab, som klagerne måtte lide ved salg af ejendommen og indfrielse af lånet forud for lånets næste refinansiering. Som følge heraf stemte mindretallet for at tage klagernes påstand til følge.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev som følge heraf frifundet.

7. Andre aktiviteter.

7.1. Hjemmeside.

I maj 2011 blev Realkreditankenævnets hjemmeside www.ran.dk relanceret i forbindelse med, at Nævnet overgik til alene at udgive årsberetningen i en elektronisk udgave. Såvel Nævnets årsberetning fra og med 2010 som kendelser afsagt efter 1. januar 2011 kan herefter i deres helhed downloades via hjemmesiden. Samtidig hermed blev hjemmesidens søgefunktion forbedret. Ældre årsberetninger og kendelser kan fortsat mod betaling af de positive omkostninger rekvireres i Nævnssekretariatet på telefon 3312 8200 eller via hjemmesiden.

7.2. Internationalt samarbejde.

Realkreditankenævnet tilsluttede sig den 1. februar 2001 et fælleseuropæisk klagenetværk, som er blevet etableret på frivillig basis i et samarbejde mellem en række forskellige udenretlige klageorganer i EU. Arbejdet med etablering af netværket, som er beregnet på grænseoverskridende klager inden for det finansielle område, stod på i et par år i Kommissionen med deltagelse af nogle af de berørte klageorganer, herunder Realkreditankenævnet. Efter igangsætningen er der løbende afholdt møder i Kommissionen med de tilsluttede klageorganer med henblik på at gøre status og udveksle erfaringer med brugen af netværket. Netværket kan findes på adressen http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/finnet/index_en.htm - eller man kan benytte linket på Realkreditankenævnets hjemmeside.

Endvidere deltager Realkreditankenævnet i international erfaringsudveksling gennem medlemskab af International Network of Financial Services Ombudsman Schemes, hvor Sekretariatet har en plads i netværkets Committee. Netværket kan findes på adressen www.networkfso.org. Sekretariatet var i 2012 medarrangør af Netværkets årlige konference, som blev afholdt i september 2012 i den gamle Børsbygning under titlen INFO2012 CPH.

7.3. Foretagsvirksomhed.

Ligesom tidligere år har Nævnssekretariatet holdt foredrag i realkreditinstitutterne om Ankenævnets virke. Endvidere har Sekretariatet på opfordring fra forskellige undervisningsinstitutioner og interesseorganisationer både nationalt og internationalt givet en orientering om nævnsvirksomheden.

8. Registre m.v.

8.1. Oplysninger om anfægtede kendelser.

Realkreditinstitutterne har tilsluttet sig Realkreditankenævnet med den virkning, at institutterne er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 30 dage efter forkyndelsen/fremsendelsen af den enkelte kendelse har meddelt Ankenævnet, at man ikke ønsker at være bundet af kendelsen. En sådan meddelelse er modtaget i nedenstående sager:

Resumenr:	Emne:	Resultat:
9311097	Prækclusion af fordring. Modregning i låneprovenu.	Byretsdom af 05.12.1996. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Forligt efter tilkendegivelse af 19.09.1998 fra, Østre Landsret om, at klageren burde tage bekræftende til genmæle over for realkreditinstituttets frifindelsespåstand.
9408095	Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse.	Dom af 22.12.1994. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Udenretligt forlig af 30.09.1998, hvorefter erstatningen fastsættes til 60.000 kr.
9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag.	Byretsdom af 27.05.1997 med stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 01.03.1999. Frifindelse af instituttet.
9801009	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9806093	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afviklingsaftale.
9807103	Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Retssag ikke anlagt (klageren er afgang ved døden).
9809117	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero for debitor 1. Debitor 2 har indgået akkordordning.

9810120	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9902018	Forældelse af personlig fordring.	Byretsdom af 01.08.2001. Udeblivelsesdom efter instituttets påstand.
9903021	Forældelse af personlig fordring	Byretsdom af 25.05.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
9903027	Forældelse af personlig fordring	Skylderklæring modtaget. Sag henlagt til 07.10.2018.
9904040	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904041	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904043	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905048	Forældelse af personlig fordring	Skylderklæring modtaget. Sag henlagt til 05.07.2018.
9905051	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905056	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9907071	Forældelse af personlig fordring	Afsluttet ved retsforlig.
9908074	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9912094	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået akkordordning.
9912101	Forældelse af personlig fordring	Indfriet i 2011 som led i akkordordning.
9912102	Forældelse af personlig fordring	Sagen forfølges ikke yderligere.
200001004	Forældelse af personlig fordring	Retssag afsluttet ved, at klageren har taget bekræftende til genmæle.
200002013	Forældelse af personlig fordring	Indfriet i 2012 som led i akkordordning.
200003021	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200003022	Forældelse af personlig fordring	Fordringen er efter dom indfriet.

200004024	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200004028	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået akkordordning.
200006034	Forældelse af personlig fordring	Skylderklæring modtaget. Sag henlagt til 16.02.2019.
200011053	Forældelse af personlig fordring	Sagen forfølges ikke yderligere.
200012065	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101004	Forældelse af personlig fordring	Sagen forfølges ikke yderligere.
200101005	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101007	Forældelse af personlig fordring	Retssagen hævet v/klagerens dødsfald.
200103019	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
20206038	Inkonverterbart lån. Serieangivelse. Pantebrevsvilkår.	Efterfølgende forligt.
20208054	Personlig fordring. Passivitet.	Byretsdom af 06.10.2003 med stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
20301001	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20301003	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306030	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306031	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20308034	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20309042	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20311055	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20412039	Dobbeltindfrielse.	Byretsdom af 21.07.2006 med stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
20810093	Låneoptagelse. Økonomisk rådgivning. Overbelåning	Efterfølgende forligt.

8.2. Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger.

Afdragsprofiler og realkreditlånstyper	Årsberetning 2008
Den civilretlige betydning af reglerne om god skik	Årsberetning 2009
Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager	Årsberetning 2006
Forældelse af personlige fordringer	Årsberetning 1998
Gebyrer i forbindelse med indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2002
Gebyrer på realkreditområdet	Årsberetning 2003
Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Klageadgang i praksis	Årsberetning 2012
Kursfastsættelse ved handel med obligationer	Årsberetning 2011
Kursfastsættelse ved indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2001
Kurssikring	Årsberetning 2005
Låneomlægning	Årsberetning 1994
Opgørelse af personlige fordringer – særligt i relation til retsplejelovens § 578	Årsberetning 2000
Opsigelsesfrister i realkreditpantebreve	Årsberetning 1999
Personlige fordringer	Årsberetning 1993
Rentebegreber - og det, der ligner - i den finansielle sektor	Årsberetning 2010
Rådgivningsansvar	Årsberetning 1995
Tabsbegrænsningspligt og egen skyld	Årsberetning 2007
Takster	Årsberetning 1992

Transport af realkreditpantebreve

Årsberetning 1996

Tvangsauktion – gebyrer

Årsberetning 2004

Valg af låntype og renteprocent

Årsberetning 1997

8.3. Register over afsagte kendelser.

På Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk findes der registre over afsagte kendelser opdelt efter henholdsvis kendelsens resuménummer og emnet. Det er endvidere muligt at foretage søgninger i fuldtekst på både resumeer af kendelser og årsberetninger. Som følge heraf indeholder årsberetninger fra 2007 og frem ikke længere optrykte registre.