

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING 1998



1 indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 1998 til 31. december 1998 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit udarbejdet af Sekretariatet med gennemgang af emner, som det forløbne år har givet særlig anledning til at tage op, resuméer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover indeholder årsberetningen registre over afsagte kendelser og over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2 formandens beretning

Sagstilgangen for 1998 (426 sager) har været den hidtil største i Nævnets 7-årige historie, hvilket først og fremmest skyldes, at der først på året var stor debat i dagspressen om rådgivning vedrørende kontantlån, som var blevet udbetalt i 1994-1995 til relativt lave kurser, hvorfor indfrielsesværdien af disse som følge af de senere kursfald for mange låns vedkommende var steget til den maksimale indfrielseskurs på 100. Derudover har der været relativt mange sager vedrørende realkreditinstitutternes indrivelse af personlige fordringer, hidrørende fra tvangsauktioner i 1980'erne.

Der er igen i år grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

- 1) Sager om personlig fordring. Se resumé nr. B9704021, B9707034, B9707039 og B9712065 samt de generelle afsnit i årsberetningerne for henholdsvis 1993 og 1998.
- 2) Sager om rådgiveransvar. Se herom i resumé nr. B9712066, B9801018, B9802028 og B9803059 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1995.
- 3) Sager om gældsovertagelse. Se resumé nr. B9708041 og B9805084 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1992.
- 4) Sager om transport til debitor af indfrieede realkreditpantebreve. Se herom i resumé nr. B9804075 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1996.

Som det fremgår af statistikkerne, afsluttes mange sager ved Nævnssekretariatets behandling. En række af disse sager har ikke karakter af egentlige klager. Henvendelsen til Nævnet skyldes ofte manglende viden om realkreditområdet. Sager af denne karakter ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse.

Klagerne har i 42 pct. af de i 1998 afsluttede nævnssager fået medhold. Enkelte afgørelser er blevet anfægtet af det indklagede realkreditinstitut, hvorefter klagerne har indbragt disse for domstolene. Antallet af anfægtede sager er dog fortsat på et meget beskedent niveau. Der henvises til oversigten over anfægtede sager i afsnit 8.1. Det er yderst sjældent forekommende, at en klager, der ikke får medhold ved Realkreditankenævnet, viderefører sagen ved domstolene. I langt de fleste tilfælde fører kendelserne fra Realkreditankenævnet således til en endelig afgørelse af det indbragte klagespørgsmål.

I forbindelse med afgivelsen af beretningen om Nævnets 7. arbejdsår vil jeg benytte lejligheden til at takke nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 12. august 1999



Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

REALKREDITANKENÆVNETS ÅRSBERETNING 1998



indholdsfortegnelse

1	Indledning	1
2	Formandens beretning	1
3.	Generelt om Nævnet og Sekretariatet	5
3.1	Oprettelsen af Nævnet	6
3.2	Nævnets kompetence	6
3.3	Nævnets sammensætning	7
3.4	Sekretariatets bemanning	7
3.5	Sagsbehandling ved Nævnet	7
4.	Statistiske oplysninger	9
4.1	Sager behandlet af Nævnet	10
4.2	Sager behandlet af Sekretariatet	12
5.	Forældelse af personlige fordringer	15
5.1	Indledning	16
5.2	Forældelsesregler	16
5.2.1	Forældelse af formuefordringer	16
5.2.2	Forældelse af rentekrav	16
5.3	Realkreditinstitutternes fordeling af tvangsauktionsbudsummen	17
5.4	Retstilstanden før 1908-loven	18
5.5	Tilblivelsen af 1908-loven	18
5.5.1	Kronologisk oversigt	18
5.5.2	Landstingets behandling i 1894-96 af det første forslag om nye forældelsesregler	18
5.5.3	Folketingets behandling i 1896-98 af det første forslag om nye forældelsesregler	18
5.5.4	Folketingets og Landstingets behandling i 1907-08 af nye forslag til ændrede forældelsesregler	18
5.6	Teori og retspraksis vedrørende 1908-lovens § 1, sidste punktum	22
5.6.1	Udvalgt teori	22
5.6.2	Udvalgte domme	25
5.7	Fremgangsmåden ved forskellige retsforfølgningsskridt	28
5.7.1	Tvangsauktion over fast ejendom	28
5.7.1.1	Udlæg	28
5.7.1.2	Tvangsauktion	30
5.7.2	Tvangsakkord	33
5.7.3	Konkurs	34
5.7.4	Tilbagebetalingsforretninger efter kreditaftaleloven	35
5.8	Sammendrag og konklusion	35
6.	Resuméer af kendelser	37
7.	Andre aktiviteter	73
7.1	Abonnementsordning vedrørende kendelser	74
7.2	Foredragsvirksomhed	74
8.	Registre m.v.	75
8.1	Oplysninger om anførte kendelser	76
8.2	Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	77
8.3	Registre over afsagte kendelser	78
8.3.1	Emneregister kendelser	79
8.3.2	Sagsregister kendelser	86



§ GENERELT OM NÆVNET OG SEKRETARIATET

- 3.1** Oprettelsen af Nævnet
- 3.2** Nævnets kompetence
- 3.3** Nævnets sammensætning
- 3.4** Sekretariatets bemanning
- 3.5** Sagsbehandling ved Nævnet

3.1 oprettelsen af nævnet

Realkreditankenævnet blev oprettet i efteråret 1991 efter aftale mellem Forbrugerrådet og Realkreditrådet, som i fællesskab udformede Nævnets vedtægter.

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

Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992 og er af Forbrugerklagenævnet foreløbig godkendt til den 31. december 2000.

3.2 nævnets kompetence

Realkreditankenævnet behandler klager over danske realkreditinstitutter og deres danske datterselskaber.

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, hvilket 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 såvel "Etiske retningslinier for realkreditinstitutter" samt kravene i realkreditlovens § 1, stk. 6, til redelig forretningsskik og god realkreditinstitutpraksis.

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 Ankenævnet.

Nævnet kan også behandle klager over danske filialer af udenlandske realkreditinstitutter og i visse tilfælde 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, gyldigt bindende 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, hvor det er utvivlsomt, at der ikke er klageadgang, eller hvor 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 Ankenævnet.

3.3 nævnets sammensætning

Ankenævnet består af en uvildig formand og en række medlemmer, som er udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet og Realkreditrådet. Nævnets formand er:

Højesteretsdommer Hugo Wendler Pedersen

Følgende medlemmer har i 1998 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Rådsmedlem Bent Olufsen, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg

Cand. polit Ole Just, Forbrugerrådet

Afdelingschef Peter Nedergaard, Forbrugerrådet

Jurist Mette Reissmann, Forbrugerrådet

Konsulent Leif Nielsen

Rådsmedlem Lisbeth Baastrup, Funktionærernes- og Tjenestemændenes Fællesråd (til 9. september 1998)

Cand. jur. Daniel Noe Harboe (fra 18. maj 1998)

Advokat Jeanette Werner (fra 9. september 1998)

Udpeget af Realkreditrådet:

Direktør Flemming Borreskov, Realkredit Danmark A/S (til 27. november 1998)

Direktør Keld Christiansen, Nykredit A/S

Underdirektør Per Englyst, Dansk Landbrugs Realkreditfond (fra 9. februar 1998)

Direktør Torben Gjede, Realkreditrådet

Underdirektør Nils Guttenberg, Realkredit Danmark A/S (fra 27. november 1998)

Direktør Leif Mogensen, Danske Kredit Realkreditaktieselskab

Områdechef Kim Steen Nielsen, BRFkredit A/S

Nævnet sammensættes fra sag til sag, således at formanden samt et lige antal stemmer fra henholdsvis medlemmer udpeget af Forbrugerrådet og Realkreditrådet er til stede.

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

3.4 sekretariatets bemanding

Sekretariatet har i 1998 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen

Ekspeditionssekretær, cand. merc. Martin Jarlov (til 31. januar 1998)

Fuldmægtig Vivian Jespersen

Studentermødthjælp Jakob Koue

Vikar Ebbe Sylow Rasmussen

Vikar Allan Sørensen

3.5 sagsbehandling ved nævnet

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

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

Så længe en sag verserer for Ankenævnet, kan klagesagens parter ikke anlægge sag ved en domstol eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører, jf. forbrugerklagenævnslovens § 8, stk. 1, jf. § 12, stk. 4.

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

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 Ankenævnet. 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.

Ankenævnet 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 Ankenævnet med henblik på afsigelse af en kendelse.

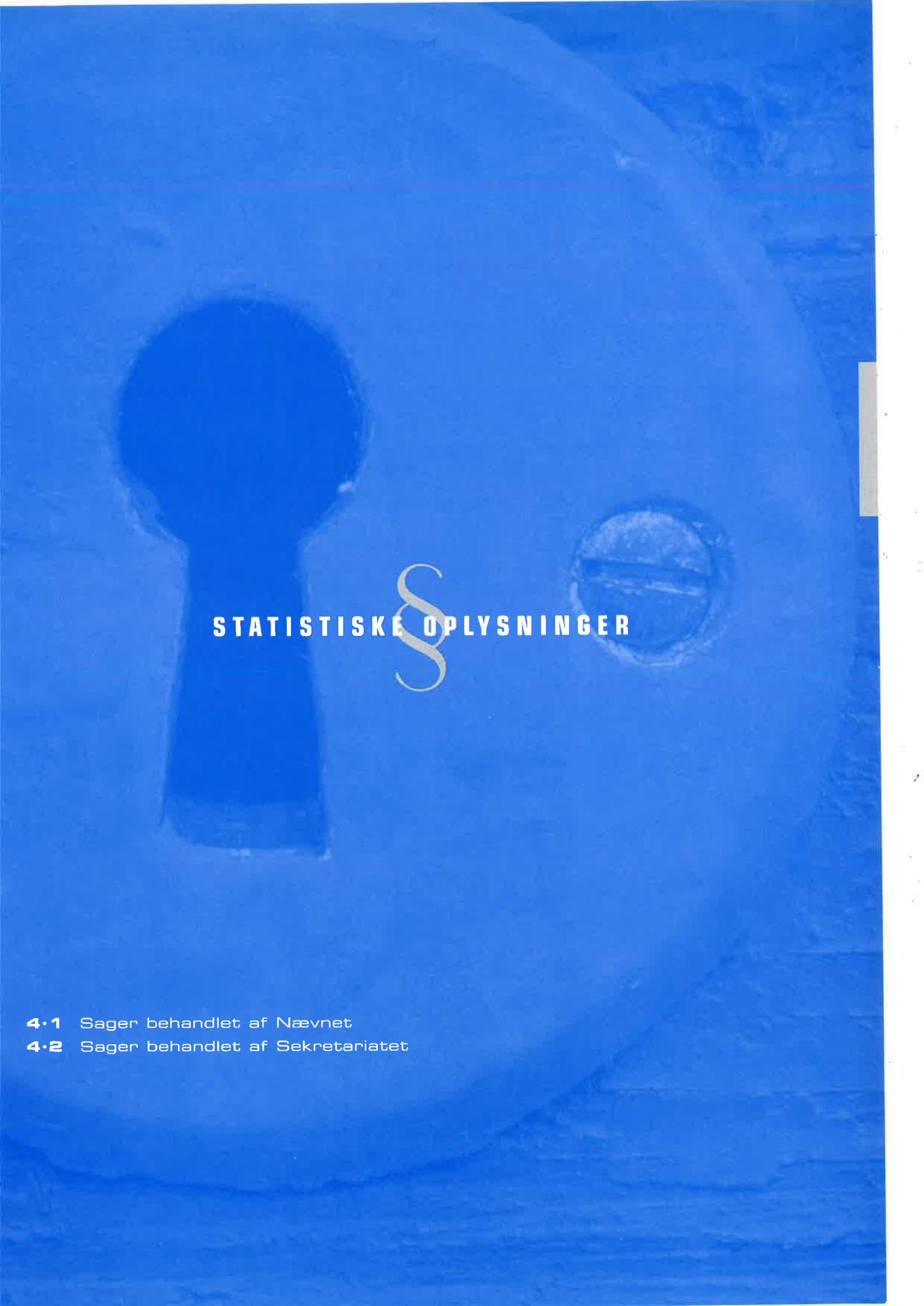
Ankenævnet kan i særlige tilfælde efter en parts anmodning eller af egen drift indkalde parterne til mundtlig forhandling. Hvis parterne ikke møder, kan Ankenævnet afvise klagen eller behandle den på det foreliggende grundlag.

Ankenævnets kendelse sendes til sagens parter senest 10 dage efter afsigelsen. Der gives normalt en frist på 4 uger til opfyldelse af kendelsen. Ankenævnets kendelse kan af enhver af parterne indbringes for domstolene.

Realkreditinstitutter, der er tilsluttet Ankenævnet, er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 4 uger efter Ankenævnets afsendelse af den enkelte kendelse, skriftligt meddeler Ankenævnet, at realkreditinstituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

Følgende institutter var pr. 31. december 1998 tilsluttet Ankenævnet:

BG Kredit A/S
BRFkredit A/S
Danske Kredit Realkreditaktieselskab
Dansk Landbrugs Realkreditfond
Nykredit A/S
Realkredit Danmark A/S
TOTALKREDIT Realkreditfond
Unikredit Realkreditaktieselskab



STATISTISKE OPLYSNINGER

- 4.1** Sager behandlet af Nævnet
- 4.2** Sager behandlet af Sekretariatet

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

Nævnssager er sager, hvor der er indleveret et klageskema, foretaget betaling af 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.

Ankenævnet har i 1998 modtaget 426 sager - fordelt på 137 nævnssager og 289 sekretariatssager. I forhold til 1997 er der tale om en stigning på ca. 100 pct. Denne stigning er stort set ligeligt fordelt på nævnssager og på sekretariatssager, jf. tabel 1. Fra 1997 er der overført 45 nævnssager.

Tabel 1.
Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992
<i>Nævnssager</i>							
- nye	137	67	60	78	133	114	81
- overført fra året før	45	25	25	43	49	12	-
<i>Sekretariatssager</i>	289	145	142	169	271	260	178
I alt	471	237	227	290	453	386	259

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4.1 sager behandlet af Nævnet

Af de 182 nævnssager er 64 færdigbehandlet af Nævnet, mens 79 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 39 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt eller afvist, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

Tabel 2 viser status på de i alt 182 nævnssager, der har foreligget til behandling i 1998. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 1996 og 1997.

Tabel 2.
Behandling af nævnssager

	1998		1997		1996	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	45	25	25	27	25	29
Registreret i året	137	75	67	73	60	71
I alt	182	100	92	100	85	100
Afsluttet ved kendelse:	64	35	33	36	46	54
<i>Klager medhold</i>	27	42	12	36	9	20
<i>Instituttet medhold</i>	34	53	15	46	26	56
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	2	0	0	1	2
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	2	3	6	18	10	22
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	39	21	14	15	14	17
<i>Sekretariatsforlig</i>	4	10	7	50	4	29
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	10	25	5	36	7	50
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	5	13	0	0	1	7
<i>Klagen frafaldet</i>	20	52	2	14	2	14
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	79	44	45	49	25	29
I alt	182	100	92	100	85	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 42 pct. af sagerne, hvilket er lidt over niveauet i 1997. Institutterne har i de seneste tre år fået medhold i mellem 46 pct. og 56 pct. af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 25 pct. af sagerne mod 36 pct. året før. Der blev i 1998 indgået sekretariatsforlig i 10 pct. af sagerne mod 50 pct. i 1997.

I 1998 afviste Nævnet 2 klager, svarende til 3 pct. af de nævnsbehandlede sager, hvilket er noget lavere end niveauet det foregående år. Sekretariatet afviste 5 sager i 1998, mens Sekretariatet i 1997 ikke afviste nogen sager.

Afvisningerne i Nævnet og i Sekretariatet er blandt andet sket, fordi

- klagen var indgivet af en erhvervsdrivende og derfor faldt uden for Nævnets virksomhed,
- klageren ikke efter opfordring indsendte det ønskede materiale til Nævnet,

- klagen var indgivet så lang tid efter tvistens opståen, at den ikke længere fandtes med rimelighed at kunne realitetsbehandles,
- klagen fandtes uegnet til behandling ved Nævnet på grund af behov for omfattende bevisførsel, herunder mundtlig afhøring af de implicerede.

Tabel 3.
Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- forfølg.	Låne- admini.	Ialt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 1997	11	5	2	1	25	1	45
Registreret i 1998	88	13	5	1	28	2	137
Afsluttet ved kendelse:							
<i>Klager medhold</i>	4	0	1	1	20	1	27
<i>Instituttet medhold</i>	24	2	2	1	5	0	34
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	0	0	0	0	0	1
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	2	0	0	0	0	0	2
Afsluttet af Sekretariatet:							
<i>Sekretariatsforlig</i>	2	2	0	0	0	0	4
<i>Institut opfylder</i>	2	2	0	0	6	0	10
<i>Sekretariatsafvisning</i>	3	1	1	0	0	0	5
<i>Klagen frafaldet</i>	20	0	0	0	0	0	20
Afventer færdigbehandling:	41	11	3	0	22	2	79

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

4.2 sager behandlet af Sekretariatet

Tabel 4.
Afsluttede sekretariatssager

Resultat	1998		1997		1996	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	276	96	140	97	135	95
Forlig/ordning etableret	4	1	1	1	3	2
Henvist videre	9	3	4	2	4	3
I alt	289	100	145	100	142	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 289 sager i 1998 mod 145 sager i 1997. Af de 289 sekretariatssager i 1998 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 4 sager, mens 9 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 1998 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 92 pct. af de behandlede sager.

Advokater og erhvervskunder tegner sig for ca. 8 pct., hvilket er et fald i forhold til 1997.

Sekretariatssagernes fordeling på klage temaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5.
Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	1998		1997		1996	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	233	81	45	31	57	40
Indfrielse	21	7	19	13	37	26
Gældsovertagelse	4	1	1	1	11	8
Takster	9	3	12	8	5	4
Retsforfølgning	17	6	59	41	23	16
Låneadministration m.m.	5	2	9	6	9	6
I alt	289	100	145	100	142	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån og retsforfølgning. Der har i 1998 til-
lige været en del sager vedrørende indfrielse, hvilket skyldes, at der også i 1998 blev
foretaget relativt mange låneomlægninger.

§ FORÆLDSE AF PERSONLIGE FORDRINGER

- 5.1 Indledning
- 5.2 Forældelsesregler
 - 5.2.1 Forældelse af formuefordringer
 - 5.2.2 Forældelse af rentekrav
- 5.3 Realkreditinstitutternes fordeling af tvangsauktionsbudsummen
- 5.4 Retstilstanden før 1908-loven
- 5.5 Tilblivelsen af 1908-loven
 - 5.5.1 Kronologisk oversigt
 - 5.5.2 Landstingets behandling i 1894-96 af det første forslag om nye forældelsesregler
 - 5.5.3 Folketingets behandling i 1896-98 af det første forslag om nye forældelsesregler
 - 5.5.4 Folketingets og Landstingets behandling i 1907-08 af nye forslag til ændrede forældelsesregler
- 5.6 Teori og retspraksis vedrørende 1908-lovens § 1, sidste punktum
 - 5.6.1 Udvalgt teori
 - 5.6.2 Udvalgte domme
- 5.7 Fremgangsmåden ved forskellige retsforfølgningsskridt
 - 5.7.1 Tvangsauktion over fast ejendom
 - 5.7.1.1 Udlæg
 - 5.7.1.2 Tvangsauktion
 - 5.7.2 Tvangsakkord
 - 5.7.3 Konkurs
 - 5.7.4 Tilbagebetalingssforretninger efter kreditaftaleloven
- 5.8 Sammendrag og konklusion

I det følgende gengives i en forkortet udgave et notat, som er udarbejdet af Nævnsekretariatet. Notatet indeholder i sin oprindelige form en række citater, som i et vist omfang er udeladt i den forkortede udgave. Disse og øvrige udeladelser fra notatet er markeret med “.....”

5.1 indledning

Nævnet har behandlet et stort antal sager, hvori der har været påstand om, at personlige fordringer efter tvangsauktion er bortfaldet som følge af passivitet eller forældelse. Nævnet har tidligere vurderet forældelsesspørgsmålet med udgangspunkt i forældelsesreglerne i Danske Lov 5-14-4. Nævnet har generelt ikke fundet, at et realkreditinstituts manglende fremsættelse af krav inden for den 20-årige forældelsesfrist kunne begrunde, at kravet var bortfaldet som følge af passivitet, medmindre der havde været særlig anledning til for instituttet at fremsætte kravet, for eksempel i forbindelse med ydelse af nyt lån til den tidligere tvangsauktionsdebitor.

Nævnet har for renter af den personlige fordring, der er påløbet efter tvangsauktions-tidspunktet, lagt 1908-lovens forældelsesregler til grund. Der henvises i den forbindelse til sekretariatsnotatet om personlige fordringer, som er optaget i Realkreditankenævnets årsberetning for 1993.

Oplysninger i nævnssager fra 1998, herunder om realkreditinstitutternes praksis ved anvendelse af tvangsauktionsbudet til dækning af henholdsvis restgæld og restancer, jf. afsnit 5.3. nedenfor, gav Nævnet anledning til overvejelser om, hvorvidt 1908-lovens forældelsesregler skal finde anvendelse på den del af den personlige fordring, der på tvangsauktionstidspunktet udgjorde renter m.v., eller om der for denne del af fordringen gennem tvangsauktionen kan siges at være tilvejebragt særligt retsgrundlag, jf. 1908-lovens § 1, stk. 2. Dette spørgsmål er genstanden for dette notat.

5.2 forældelsesregler

5.2.1 forældelse af formuefordringer

Forældelse af formuefordringer sker efter reglerne i Danske Lov 5-14-4. Det følger heraf, at forældelsen er 20-årig - regnet fra tidspunktet for fordringens stiftelse. Forældelsen afbrydes enten ved debtors anerkendelse af fordringen - for eksempel ved betaling af rente og afdrag - eller ved, at kreditor minder debitor om fordringens eksistens.

5.2.2 forældelse af rentekrav

Krav på forfalden rente forældes efter 5 år - regnet fra forfaldsdagen - efter reglerne i 1908-loven (lov nr. 274 af 22.12.1908). Forældes den fordring, som renten vedrører, efter reglerne i Danske Lov, betragtes renterne dog også som forældede - uagtet, at der ikke er gået 5 år fra forfaldsdagen. Afbrydelse af forældelsen sker ved enhver erkendelse af skylden fra debtors side eller gennem kreditors retsskridt til inddrivelse af fordringen.

Den 5-årige forældelse er imidlertid ikke anvendelig, selv om de øvrige betingelser i loven er opfyldt, dersom der for fordringen er udstedt gældsbevis eller tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved dens tilblivelse og størrelse er anerkendt af skyldneren eller på anden måde skriftligt er fastslået, jf. § 1, stk. 2.

Om rækkevidden af 1908-lovens § 1, stk. 2, henvises til afsnit 6, der indeholder en beskrivelse af udvalgt teori og retspraksis.

5-3 realkreditinstitutternes fordeling af tvangsauk- tionsbudsummen

Et realkreditinstitut opgør til tvangsauktionen 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. Kan hæftelsen ikke overtages af tvangsauktionskøber anføres denne tillige i kolonne 4.

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 ske ny stempling.

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

Der har i gennem årene - afhængigt af stempelreglerne - været forskellig praksis med hensyn til fordeling af auktionsbudet, og der kan endvidere fra sag til sag være anvendt forskellige principper.

Afdelingschef, advokat Mogens Jakobsen, Realkredit Danmark A/S, har i U 1992 B. 269 beskæftiget sig med problemstillingen. Det anføres blandt andet:

3. Delvis dækning

Opnår et lån kun delvis dækning, opstår spørgsmålet om, hvorledes denne skal anvendes.

Er højestbydende den pågældende pantkøber selv, er der dog ikke noget reelt problem, idet man normalt af stempelmæssige grunde vil betragte budet som først dækkende restgælden, i relation til pantebrevets forbliven i ejendommen ved videresalg eller til brug for stempeloverførsel....."

I det omfang tvangsauktionsbudsummen primært anvendes til dækning af restgæld, vil det udækkede beløb (restfordringen/den personlige fordring) helt eller delvis bestå af restancer, herunder rente og bidrag m.v.

Renter og bidrag og lignende periodiske ydelser vil forældes efter 1908-lovens forældelsesregler, medmindre der for disse, jf. afsnit 2.2. ovenfor, er skabt særligt retsgrundlag m.v.

I de følgende afsnit vil det blive undersøgt, om der ved gennemførelse af tvangsauktionen kan siges at være skabt et sådant særligt retsgrundlag, som omhandlet i 1908-lovens § 1, stk. 2, for den del af restfordringen, der på tvangsauktionstidspunktet udgjordes af rente og bidrag m.v.

5-4 retstilstanden før 1908-loven

Reglerne om forældelse af fordringer, der var gældende før århundredskiftet, er behandlet i disputatsen "Bidrag til Læren om Fordringsrettigheders Forældelse efter dansk og fremmed Ret" af daværende assistent i Justitsministeriet V.C. Thomsen og forsvaret ved Københavns Universitet den 10. februar 1885.....

5-5 tilblivelsen af 1908-loven

5-5.1 kronologisk oversigt

I det følgende gives en samlet kronologisk oversigt over hele forløbet fra marts 1889, hvor justitsministeriet blev forelagt en resolution, som var vedtaget på et handelsmøde i København i 1888, og hvori der udtryktes ønske om kortere forældelsesfrister for regningskrav, og frem til 1908-lovens endelige vedtagelse.....

5-5.2 landstingets behandling i 1894-96 af det første forslag om nye forældelsesregler

Forud for 1908-loven blev det ved flere lejligheder i de lovgivende forsamlinger drøftet, hvorvidt der var et behov for ændring af forældelsesreglerne efter Danske Lov 5-14-4....

Det første forslag til ændrede regler om forældelse af fordringsrettigheder blev af justitsministeren fremsat i Landstinget den 13. november 1894..... Forslaget blev behandlet i Landstinget frem til den 26. februar 1896, hvor det blev vedtaget

5-5.3 folketingets behandling i 1896-98 af det første forslag om nye forældelsesregler

Det i Landstinget vedtagne lovforslag blev den 26. februar 1896 1. behandlet af Folketinget.....

Efter udvalgsbehandling vedtog Folketinget den 23. februar 1898 det af Landstinget vedtagne lovforslag med visse ændringer.....

5-5.4 folketingets og Landstingets behandling i 1907-08 af nye forslag til ændrede forældelsesregler

Den 30. oktober 1907 fik Folketinget forelagt et forslag til lov om fristen for regningskravs forældelse, som var enslydende med det lovforslag, som Folketinget havde vedtaget den 23. februar 1898. Forslaget blev 1. behandlet i Folketinget den 20. februar 1908, hvor sagen blev henvist til udvalgsbehandling. Folketingsudvalget afgav den 30. marts 1908 berænkning over forslag til lov om fristen for regningskravets forældelse. Blandt andet på baggrund af den kritik, som der fra Landstingets side var fremkommet til lovforslaget, stillede folketingsudvalget forslag om en ændret affattelse af lovforslaget som følger:

“§ 1.

Den i Henhold til Danske Lovs 5-14-4 (Norske Lovs 5-13-2) gældende almindelige Forældelsesfrist af 20 Aar indskrænkes til 5 Aar for:

- 1) Fordring, som støttes paa Overenskomst om
 - a. Salg eller anden Overdragelse af Vare eller andet Løsøre, der ikke er afhændet som Tilbehør til fast Ejendom,
 - b. Brug af fast Ejendom eller Løsøre,
 - c. Ydelse af Ophold, Fortæring eller Forplejning,
 - d. Befordring af Personer eller Gods,
 - e. Udførelse af Arbejde eller Ydelse af personlig Virksomhed af hvilken som helst Art;
- 2) Offentligt eller privat Efterkrav for formentlig urigtig eller ufuldstændig Opgørelse; og
- 3) Fordring paa Erstatning for Skade, tilføjet udenfor Kontraktsforhold.

Foransførte Forældelsesfrist er dog ikke anvendelig, naar der for Fordringen er udstedt Gældsrev eller tilvejebragt andet særligt Retsgrundlag, hvorved dens Tilblivelse og Størrelse er anerkendt af Skyldneren eller paa anden Maade fastslaaet....."

Af betænkningen fremgår endvidere blandt andet følgende:

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

Forslaget blev 2. behandlet i Folketinget den 7. april 1908. Fra 2. behandlingen er hentet følgende citat:

Forslaget til lov om en kortere forældelsesfrist for visse fordringer m.m. blev vedtaget af Folketinget ved 3. behandlingen den 14. april 1908.

Det af Folketinget vedtagne forslag til lov om en kortere forældelsesfrist for visse fordringer m.m. blev herefter behandlet af Landstinget. Fra 1. behandlingen i Landstinget den 28. april 1908 kan fremhæves følgende:

"P.G.C. Jensen:

..... Med Hensyn til hvilke Fordringer der i det hele skal være Genstand for kort Forældelse, findes der i Slutningen af § 1 den Bestemmelse, at den korte Frist ikke skal være anvendelig, naar der for Fordringen er udstedt Gældsrev eller tilvejebragt andet særligt Retsgrundlag, hvorved dens Tilblivelse og Størrelse er anerkendt af Skyldneren eller paa anden Maade fastslaaet..... jeg vil kun gøre opmærksom paa, at jeg i Folketingets Betænkning ser, at man i Folketinget har ment, at der herunder ogsaa skulde falde det Tilfælde, hvor en Fordring ved mundtlig, vidnefast, privat Afgørelse skulde være slaaet fast, hvor der altsaa ikke er et Haandskriftkrav, en Paategning af vedkommende, en Skylderklæring, men hvor man vil paaberaabe sig, at vedkommende Skyldner den og den Gang i Vidners Overværelse har erkendt sin Gæld. Jeg skal her bemærke, at det falder aldeles ikke ind under Ordene, saaledes som § 1 i Slutningen er affattet, men det maa endelig heller ikke paa nogen Maade falde ind under Meningen, thi det vilde være ganske urimeligt, om man skulde kunne paaberaabe sig, at der for længere Tid tilbage var afgivet en Erklæring for Skyldneren i Vidners Overværelse....."

Landstingsudvalget afgav den 19. maj 1908 betænkning, som indeholdt følgende ændringsforslag:

“ Til § 1.

1) Som Nr. 2 indskydes:

“2) Fordring paa Restance af stadigt tilbagevendende Afgift som hviler paa fast Ejendom og uden særlig Vedtagelse gaar over fra Ejer til Ejer, paa forfalden Rente, paa Restance af Livrente, Overlevelsrente, Pension, Aftægtsyndelse, Underholdsbidrag eller anden lignende Ydelse, der forfalder med bestemt Mellemrum og ikke er at betragte som Afdrag paa en skyldig Kapital;”...

4) Sidste Stykke, sidste Linje: Foran “fastslaaet” indskydes: “skriftligt”

Ændringsforslaget var i bemærkninger ledsaget af blandt andet følgende bemærkning:

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

Fra Landstingets 2. behandling den 19. maj 1908 af forslaget med de ændringer, der følger af udvalgets ændringsforslag, fremsatte ordføren P.G.C. Jensen blandt andet følgende bemærkning:

“Saa har jeg med Hensyn til Ændringsforslagene til § 1 endnu kun at bemærke, at naar man spørger om, naar denne korte Forældelsesfrist da skal blive uanvendelig med Hensyn til Fordringer af denne Natur, saa skal det være, naar der er tilvejebragt et andet særligt Retsgrundlag, men dette Retsgrundlag bør være et skriftligt, d.v.s. at hvis man skylder Penge for Leje, som man ikke har betalt, eller for Brug af anden fast Ejendom eller for Køb af Varer og lignende, og man saa udsteder Gældsbevis derfor eller naar der er erhvervet Dom over en, gælder naturligvis denne korte Forældelse ikke med hensyn til det saaledes erhvervede ny Retsgrundlag...”

Lovforslaget blev med de af Landstingsudvalget foreslåede ændringer vedtaget af Landstinget den 20. maj 1908.

Folketinget behandlede den 23. maj 1908 det den 20. maj 1908 af Landstinget vedtagne lovforslag om forældelse af visse fordringer. Folketinget tiltrådte de af Landstinget foreslåede ændringer for så vidt angår ændringerne til paragraf 1, hvorefter det grundlag, som skulle være fri for kort forældelse skulle være et skriftligt retsgrundlag, mens Folketinget afviste de af Landstinget foreslåede ændringer, for så vidt angår afbrydelse af forældelsen. Folketingets beslutninger var baseret på en erklæring af 23. maj 1908 fra et Folketingsudvalg. Det således vedtagne forslag blev herefter tilbagesendt til Landstinget, hvor det blev forelagt den 23. maj 1908.

Den 21. oktober 1908 blev det af Folketinget vedtagne forslag til lov om forældelse af visse fordringer fremsat i Landstinget. Forslaget blev 1. behandlet den 23. oktober 1908 i Landstinget, hvilket førte til en henvisning af sagen til udvalgsbehandling.

Landstingsudvalget afgav den 4. december 1908 betænkning om forslag til lov om forældelse af visse fordringer. Udvalget foreslog en række ændringer, hvorved lovforslaget fik den ordlyd, som efterfølgende blev vedtaget af Landstinget ved 3. behandling den 9. december 1908 og af Folketinget ved 3. behandling den 18. december 1908.

Den således vedtagne lov, som fortsat er gældende, har følgende ordlyd:

"§ 1.

For følgende Fordringer gælder en Forældelsesfrist af 5 Aar:

- 1) *Fordring, som støttes paa Overenskomst om*
 - a. *Salg eller anden Overdragelse af Varer eller andet Løsøre, der ikke er afhændet som Tilbehør til fast Ejendom,*
 - b. *Brug af fast Ejendom eller Løsøre,*
 - c. *Ydelse af Ophold, Fortæring eller Forplejning,*
 - d. *Befordring af Personer eller Gods,*
 - e. *Udførelse af Arbejde eller Ydelse af personlig Virksomhed af hvilken som helst Art;*
- 2) *Fordring paa Restance af stadigt tilbagevendende Afgift, som hviler paa fast Ejendom og uden særlig Vedtagelse gaar over fra Ejer til Ejer, paa forfalden Rente, paa Restance af Livrente, Overlevelserente, Pension, Aftægtsydelse, Underholdsbidrag eller anden lignende Ydelse, der forfalder med bestemte Mellemrum og ikke er at betragte som Afdrag paa en skyldig Kapital;*
- 3) *Fordring ifølge Forløfte, indgaaet fra noget i denne Paragraf omhandlet Krav;*
- 4) *Statens eller Kommunens Krav paa Skatter eller Afgift eller offentlig Natur;*
- 5) *Fordring paa Erstatning for Skade, tilføjet uden for Kontraktsforhold, medmindre Skaden er bevirket ved en Forbrydelse, for hvilken der under offentlige Straffesag paalægges Straf; og*
- 6) *Fordring som uden for Tilfælde af Svig haves paa betaling af, hvad nogen har ydet i urigtig formening om, at Forpligtelse hertil paahviler ham.*

Foranførte Forældelsesfrist er dog ikke anvendelig, naar der for Fordringen er udstedt Gældsbrief eller tilvebragt andet særligt Retsgrundlag, hvorved dens tilblivelse og størrelse er anerkendt af Skyldneren eller paa anden Maade skriftligt fastslaaet.

§ 2.

Den i § 1 fastsatte kortere Forældelsesfrist regnes fra den Tid, da Fordringen af Fordringshaveren kan kræves betalt. Fordringen fortabes medmindre Fordringshaveren inden Fristens Udløb enten erhverver Skyldnerens Erkendelse af Gælden eller foretager Retslige skridt mod ham og uden ufornodent Ophold forfølger disse til erhvervelse af Forlig, Dom eller anden Retsafgørelse.

§ 3.

Naar den Fordringshaver, for hvem noget af det i Paragraf 1 ommeldte Krav er stiftet, paa grund af utilregnelig uvidenhed om sit Krav eller om Skyldnerens Opholdssted har været ude af stand til at gøre sin Ret gældende, regnes den i Paragraf 1 omhandlede kortere Forældelsesfrist først fra den Tid, da Fordringshaveren var eller ved sædvanlig agtpaagivenhed ville have været i stand til at kræve sit Krav betalt.

§ 4.

Den almindelig Forældelsesfrist er 20 Aar vedbliver ved siden af den i Paragraf 1 fastsatte..."

5.6 teori og retspraksis vedrørende 1908-lovens § 1, sidste punktum

Lovforslaget om Forældelse af visse Fordringer blev af Juel Lassen kommenteret i U 1908 B.273. Juel Lassen havde blandt andet følgende bemærkninger til lovforslaget:

"De Uklarheder i Affattelsen, som jeg ville henlede Opmærksomheden paa, ere følgende:

1. I Slutningen af Paragraf 1 fastsættes det, at Forslagets kortere Forældelsesfrist ikke kommer til anvendelse, naar der for Fordringen er udstedt Gældsbreve eller tilvejebragt andet særligt Retsgrundlag o.s.v. Jeg antager (og haaber), at det er Meningen hermed bl.A. at fastsætte, at de kortere Frister ere udelukkede, naar der er faldet Dom for Fordringen, men dette fremgaar ikke klart af Affattelsen i Paragraf 1 - en Dom kan næppe i og for sig betegnes som skriftligt "fastslaaen" - og heller ikke af Paragraf 2. Der bør altsaa i Slutningsbestemmelsen af Paragraf 1 efter Ordet "Retsgrundlag" indskydes "f.Eks. Dom". Herved ville ogsaa opnaaes en tydeliggørelse af Forslagets Paragraf 2, der efter Ordene maatte udelukke afbrydelse ved Dom - at Dom afbryder Forældelse udledes nemlig ikke just af D.L.5-14-4 - hvilket sikkert ikke har været Meningen..."

De uklarheder ved bestemmelsen i § 1, sidste punktum, som Juel Lassen allerede i 1908 gav udtryk for, har igennem årene ført til en række retsafgørelser, ligesom forståelsen af bestemmelsen har været drøftet i den juridiske teori.

I såvel teori som retspraksis er det generelt antaget, at der skal ganske meget til, før der kan statueres anerkendelse fra skyldnerens side.

5.6.1 udvalgt teori

I "Obligationsretten, almindelig del", 1967, side 404 ff, anfører Ussing, at der skal en egentlig forpligtende (dispositiv) skylderklæring fra skyldnerens side til for at bringe forholdet uden for 1908-lovens område. Det er ikke tilstrækkeligt, at forholdet udspringer af en skriftlig kontrakt, idet denne ikke altid fastslår tilblivelsen af den enkelte fordring. Som eksempel peger Ussing på lejekontakter. Ussing afviser endvidere generelt, at skadesløsbreve og ejerpantebreve, der danner sikkerhedsgrundlag for et mellemværende, kan være særligt retsgrundlag.

Med hensyn til andet skriftligt retsgrundlag anfører Ussing, at der med disse ord navnlig er tænkt på dom eller offentligt forlig. Med henvisning til domspraksis anfører Ussing videre blandt andet, at ordene også må omfatte kendelser, der giver en bindende afgørelse om en fordring, at udpantning ikke giver fordringen tilstrækkeligt retsgrundlag, og at en anerkendelsesdom ligesom skriftlige kontrakter langt fra altid fastslår fordragens tilblivelse tilstrækkeligt.

Betænkning (nr. 174/1957) om ændring af reglerne om forældelse af gældsfordringer var det danske resultat af et fælles nordisk samarbejde, som havde fundet sted i årene fra 1951-1957 med deltagelse fra dansk side af Knud Illum. Betænkningen indeholdt et udkast til en ny forældelseslov til erstatning af såvel Danske Lov 5-14-4 som 1908-loven.....

I bemærkningerne til lovudkastet omtaler udvalget blandt andet de krav, der må stilles til grundlaget for en fordring, for at den kan bringes uden for 1908-lovens forældelsesregler, jf. 1908-lovens § 1, stk. 2. Udvalget fastslår, at det efter hidtidig praksis må anses for et krav, at der foreligger en skriftlig anerkendelse af fordringen, løserevet fra det gensidige mellemværende mellem parterne, eller at fordringen skal være fastslået ved retsforlig eller andet eksigibelt forlig, dom eller anden retsafgørelse, herunder f.eks. voldsafgiftsafgørelse eller afgørelse truffet af landsskatteretten eller en vandløbsret.....

Fra "Afbetaling" af Torben Jensen (1970) er hentet følgende citat:

"...Afbetalingskontrakten kan ikke betragtes som andet end skriftlig fiksering af den gensidige aftale om køb og salg, hvis fastsættelse af købesummen ikke indebærer en sådan gensidig anerkendelse af køberens skyld eller andet særligt retsgrundlag, som gør 5 års fristen uanvendelig efter samme lovs § 1, sidste stk., jfr. U 1922 390 Ø og U 1937 568 V (VLT 1937 89). Et gælds-brev eller en anden, rent ensidig skriftlig skylderklæring, som på forpligtende måde fastslår fordragens tilblivelse og størrelse, en dom eller et forlig medfører derimod, at retsforholdet henføres under den 20-årige frist i 5-14-4, jfr. forældelseslovens § 4..."

Bernhard Gomard anfører i "Obligationsretten i en Nøddeskal 3. hæfte fra 1972", at § 1 sidste stykke efter sin ordlyd kun kan antages at omfatte entydige, klare forpligtelser, og at en skriftlig, gensidigt bebyrdende kontrakt derfor ikke er et særligt retsgrundlag, der udelukker 5-årig forældelse, da det af kontrakten fremgår, at fordragens eksistens er afhængig af den behørig erlæggelse af modydelsen. Gomard anfører videre, at det i øvrigt ikke er helt klart, hvilke dokumenter der omfattes af § 1 sidste punktum, og at bestemmelsens uklarhed er en af grundene til, at det i betænkning nr. 174 af 1957 foreslås, at undtagelsen begrænses til kun at omfatte gælds-breve, retsafgørelser og eksigible forlig. Ifølge Gomard viser ordene i § 1 sidste punktum, at en skriftlig erklæring fra debitor kan være et særligt retsgrundlag, selv om den ikke er et gælds-brev, men at det må kræves at erklæringen er dispositiv og fastslår både fordragens eksistens og størrelse. Videre anfører Gomard, at der med "på anden måde skriftligt fastslået" navnlig sigtes til domme og retsforlig.

Niels Elmelund har i to artikler i Juristen & Økonomen behandlet spørgsmålet om forældelse efter 1908-loven. Elmelund behandlede således emnet i forbindelse med indsættelsen i 1976 af retsplejelovens § 527, hvorefter forældelse af en fordring afbrydes ved indgivelse af anmodning om udlæg, såfremt fordringshaveren søger forretningen fremmet uden ugrundet ophold. I artiklen i Juristen & Økonomen i 1978, side 300 ff, anfører Elmelund blandt andet følgende:

"..... For de nye regler om udlæg trådte i kraft den 1.1.1977, havde spørgsmålet, om hvorvidt udlæg etablerer et særligt retsgrundlag, stort set ikke betydning, da udlæg kun kunne ske på et grundlag, som i almindelighed udelukkede 5-årig forældelse..."

Under en fogedforretning vil der blive skabt særligt retsgrundlag i 1908-lovens § 1 in fines forstand, dersom skyldneren underskriver forlig, men bortset herfra vil fogedforretningen i almindelighed ikke give den fordring, for hvilken der er foretaget retsforfølgning, særligt retsgrundlag, jfr. UfR 1931 s. 107 HD om udpantning og UfR 1917 s. 14 HD om forgæves udpantning. Selv om udlæg foretages af fogedretten og ikke af en administrativ myndighed, er der næppe grund til - i hvert fald ikke som udgangspunkt - at behandle udlæg anderledes end udpantning. Ved fogedens stillingtagen til om forretningen kan fremmes sker der således ikke en autoritativ provelse af fordragens eksistens, der blot nogenlunde svarer til den provelse, der finder sted under en retssag. Har der imidlertid været fremsat indsigelser mod eksekutionsgrundlaget, og har fogeden undtagelsesvis måttet afsige kendelse, og har han i denne udtrykkeligt taget stilling til fordragens beståen, kan kendelsen måske antages at være fornødent særligt retsgrundlag..."

Skyldnerens anerkendelse af arrestens lovlig og hans frafald i forbindelse hermed af dens forfølgning, må antages at medføre, at det retslige afbrydelseskridt er ført igennem, således at der ligger en ny forældelsesfrist af samme længde som den afbrudte. Derimod får fordragene ikke herved særligt retsgrundlag i 1908-lovens § 1 in fines forstand, jfr. UfR 1939 s. 558 HD og UfR 1945 s. 116 VLD... Bliver det - ved justifikations-sagen eller, hvor der allerede verserer sag om arrestrekvirentens fordring ved denne sag - fastslået, at rekvirentens fordring består jfr. rpl. § 636, er fordragene herefter undergivet den for domskrav gældende forældelsesfrist..."

Ved tilbagetagelsesforretningen efter afbtl. skal der ske et opgør af parternes mellemværende I almindelighed kan det ikke antages, at tilbagetagelsesforretningen giver en ved denne konstateret saldo i sælgerens favør særligt retsgrundlag i 1908-lovens § 1 in fines forstand, jfr. UfR 1962 s. 624 U

I Juristen & Økonomen 1981, side 173 ff, behandlede Niels Elmelund spørgsmålet om særligt retsgrundlag i 1908-lovens § 1 in fines forstand. I denne artikel fastslår Elmelund, at særligt retsgrundlag i 1908-lovens § 1 in fines forstand kræver, at der skal være tilvejebragt et skriftligt selvstændigt forpligtelsesgrundlag, der fastslår fordringens tilblivelse og størrelse, og at dette kan ske gennem skyldnerens anerkendelse dels gennem retsforfølgning eller ved, at fordringen på anden måde bindende fastslås. Gennem en række eksempler og henvisning til domspraksis påviser Elmelund, at der stilles store krav, før det accepteres, at en skriftlig tilkendegivelse fra skyldnerens side kan betragtes som en anerkendelse i 1908-lovens § 1 in fines forstand. Der skal således foreligge en skriftlig selvstændig forpligtelseserklæring med hvilken skyldneren anerkender fordringens tilblivelse og størrelse - anerkendelsen skal være dispositiv, hvilket eksempelvis er tilfældet, hvis der for fordringen udstedes gældsbrief eller tilvejebringes andet særligt retsgrundlag, hvorved skyldneren, på tilsvarende måde som ved at udstede et gældsbrief, anerkender fordringens tilblivelse og størrelse. I retspraksis er det således antaget, at skrivelser og lignende fra skyldneren om skyldforholdets afvikling ikke er tilstrækkeligt til at danne særligt retsgrundlag, og at det samme gælder i situationer, hvor skyldneren udsteder skadesløsbreve, veksler og checks eller indgår forskellige kontrakter om retsforholdet.

Om udenretlige forlig, herunder frivillige akkorder, anfører Elmelund, at disse som udgangspunkt er særligt retsgrundlag i 1908-lovens § 1 in fines forstand. For så vidt angår likvidationer, der ikke er forbundet med akkord, finder Elmelund, at disse er formuleret så forskelligt, og skyldnerens personlige medvirken så varierende, at det ikke er muligt generelt at tage stilling til, om der gennem sådanne likvidationer er skabt særligt retsgrundlag. I overensstemmelse med den sædvanlige forståelse af 1908-lovens § 1 in fine anfører Elmelund, at domme, retsforlig og voldgiftskendelser statuerer et særligt retsgrundlag i 1908-lovens § 1 in fines forstand, men anfører dog at dette ikke i alle tilfælde vil gælde en anerkendelsesdom, idet dommen ikke i tilstrækkeligt omfang fastslår fordringens tilblivelse og størrelse. Elmelund anfører videre, at det i tilfælde af, at domskravet eller forligets beløb også omfatter allerede påløbne renter, har den betydning, at rentefordringen herved også får særligt retsgrundlag i 1908-lovens forstand. Om andre bindende afgørelser henviser Elmelund til, at det i U 1978 635 H blev fastslået, at en kendelse afsagt af en landvæsensret vedrørende en kommunes krav på lodsejerbidrag ikke er særligt retsgrundlag i § 1 in fines forstand. Om fogedsager anfører Elmelund følgende:

"3.4. Fogedforretninger

Under fogedforretninger vil der i hvert fald som hovedregel kun blive tilvejebragt særligt retsgrundlag i 1908-lovens § 1 in fines forstand, dersom skyldneren underskriver forlig (36), jfr. i øvrigt nærmere Elmelund: Juristen & Økonomen 1978 s. 300 ff.

(36). Måske har højestret i UfR 1931 s. 107 (om udpantning) og UfR 1939 s. 558 (om arrest) givet udtryk for, at skyldneren under en fogedsag også på anden måde kan have anerkendt fordringen således, at der skabes fornødent særligt retsgrundlag, jfr. Troels G. Jørgensen i TfR 1931 s. 444 henholdsvis Ussing: Obligationsrettens Alm. Del s. 406. Efter min mening skal der, situationen i fogedretten taget i betragtning, noget helt særligt til."

I "Vejtransport af farligt gods" af Bernhard Gomard og Lise Skovby (1982) fremgår af kapitel 5.2.3 følgende:

"..... Det har givet anledning til tvivl i praksis, hvad der skal forstås ved et "særligt retsgrundlag". Loven af 1908 nævner selv som eksempel på et særligt retsgrundlag kun et gælds-brev for fordringen. En lignende klar, skriftlig anerkendelse af gældens tilblivelse (læs: eksistens) og størrelse fra skyldneren kan f.eks. være indeholdt i et frivilligt (udenretligt) forlig, der opfylder betingelserne i Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 3, for eksigibilitet. Også et retsforlig og et forlig for en voldgiftsret må antages at være et særligt retsgrundlag, såfremt forliget er tilført retsbogen eller er gengivet i en kendelse fra voldgiftsretten eller på anden måde skriftligt fikseret af denne. Der foreligger også et særligt retsgrundlag, hvor kravet er fastlagt på en for skyldneren bindende måde, f.eks. i en dom eller voldgiftskendelse ..."

I Borgerlig Ret 1 (27. udgave, 1991), side 392 anfører von Eyben og Vinding Kruse, at den korte forældelsesfrist er uanvendelig, når der for fordringen er udstedt gælds-brev eller tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved dens tilblivelse og størrelse er anerkendt af skyldneren eller på anden måde skriftlig fastslået, f.eks. ved forlig eller dom. I disse tilfælde gælder altså alene den 20-årige forældelse. Det er derimod ikke tilstrækkeligt til at udelukke den 5-årige forældelse, at selve den kontrakt, hvoraf fordringen udspringer, er skriftligt affattet, eller at skyldneren skriftligt har anmodet om henstand. En henstands-anmodning kan dog virke som en anerkendelse, der indebærer, at en ny 5-årig forældelse begynder at løbe fra tidspunktet herfor. Udstedelse af vekslers og checks for skylden bevirker heller ikke et særligt retsgrundlag.

I Obligationsret 3. del (1993), side 244, anfører Bernhard Gomard følgende:

"En mundtlig udtalelse er ikke tilstrækkelig jfr. UfR 1980.48. Bestemmelsen omfatter kun klare dokumenter, der hjemler en bestemt ensidig fordring. Et ejerpantebrev er derfor i almindelighed ikke et særligt retsgrundlag, jfr. UfR 1983 170 V. En skriftlig gensidig bebyrdende kontrakt er ikke et særligt retsgrundlag, der udelukker 5-årig forældelse, da det af kontrakten fremgår, at fordringens eksistens er afhængig af behørig præstationer og modydelsen (vederlaget)."

Bernhard Gomard anfører i "Fogedret" (1997), side 173, at et foretaget udlæg ikke i sig selv er et "særligt retsgrundlag", således at fordringen - og dermed sikkerhedsretten - derefter er undergivet den 20-årige forældelse. Fogedrettens afgørelse om at foretage udlæg kan ikke sidestilles med en godkendelse af fordringen ved dom. Gomard henviser i den forbindelse til en sammenligning med blandt andet retsplejelovens § 501.

5.6.2 udvalgte domme

I det følgende er refereret en række domme vedrørende forældelse - særligt i relation til spørgsmålet om særligt retsgrundlag m.v. Herunder er de fleste af de domme, der er refereret til i den ovenfor refererede/citerede teori, medtaget.

U 1914 164 (Ø): Antaget, at den omstændighed, at en debitor på en kreditorfortegnelse, som han havde overgivet en advokat i anledning af, at han havde tilstillet samtlige sine kreditorer et trykt cirkulære om dividende-betaling, havde opført et beløb som skyldigt til citanten samt havde betalt dividende af beløbet til denne, hverken medførte, at der var skabt et sådant særligt retsgrundlag for fordringen, som det, hvorom der tales i 1908-lovens § 1 sidste punktum, eller indeholdt nogen afbrydelse af forældelsesfristen i henhold til samme lovs § 2.

U 1917 895 (Ø): Hovedstolen alene ifølge panteobligation var indfriet for mere end 5 år siden, men renter, der var forfaldet dengang, ansås nu forældede i henhold til 1908-lovens § 1, da der ikke for disse renter var udstedt gældsbevis eller lignende.

U 1919 678 (V): Forlig indgået i forligskommissionen den 12. juli 1909 blev anset som særligt retsgrundlag for hovedstol og renter til forligets dato den 12. juli 1909. Fordringen på disse beløb blev derfor anset retskraftig i henhold til 1908-lovens § 1 sidste punktum.

U 1922 390 (Ø): Oprettelse af skriftlig købekontrakt om levering af en motor udelukkede ikke, at kravet på købesummen forældedes i 5 år.

U 1925 948 (H): Debitor fik akkord med sine kreditorer på 30 pct., men en kreditor forbeholdt sig sin ret efter et skadesløsbrev med pant i fast ejendom for restbeløbet. Antaget at dette krav forældedes i løbet af 5 år efter 1908-lovens § 1, uanset at debitor for sin skyld havde udstedt vekslers, og uanset at debitor til brug for akkordforretningen havde underskrevet en kreditorliste, hvorpå kreditors fordring var anført.

U 1931 107 (H): Ved udpantning for skat i en fast ejendom og udpantningens tinglæsning på ejendommen var der ikke tilvejebragt et sådant særligt retsgrundlag, som efter 1908-lovens § 1 sidste punktum udelukkede kravets forældelse i 5 år. Dommen er kommenteret i Tidsskrift for Retsvidenskab, 1931, side 444 ff, på følgende måde: I den ved Højesteretsdom af 18. december 1930 ... afgjorte sag forelå det spørgsmål om en kommunes krav på skat var bortfaldet ved den 5-årige forældelse efter 1908-loven, eller om der var skabt "særligt retsgrundlag" for fordringen derved, at der var gennemført udpantning for den i fast ejendom med efterfølgende tinglysning af forretningen. Under udpantningsforretningen havde restanten givet møde uden at protestere og han havde ikke siden rejst indsigelser overfor skattemyndighederne eller påanket udpantningen. Dommens afgørelse var benægtende, idet det bemærkedes, at restanten ikke kunne antages under forretningen at have givet nogen anerkendelse af fordringen.... Hvis skattemyndighederne vil give restanter henstand på denne måde, må de da erhverve en udtrykkelig anerkendelse af kravets rigtighed, hvilket på den anden side synes at være nok.

U 1932 354 (V): Et varekrav ansås ikke for forældet i løbet af 5 år, idet debitor til samtlige sine kreditorer, deriblandt sagsøgeren, havde givet skriftligt håndpantebevis i en panteobligation for et for hver kreditor specificeret beløb, hvorved fordringen havde fået et sådant særligt retsgrundlag, at den i 1908-loven omhandlede forældelsesfrist efter § 1 ikke var anvendelig.

U 1935 253 (H): Antaget at anmeldelse og anerkendelse i et konkursbo af en fordring ikke skabte et sådant særligt retsgrundlag, som udelukker forældelse efter 1908-loven.

U 1936 797 (Ø): Den ret, som var skabt ved et den 13. februar 1912 i henhold til en dom af 22. januar 1912 foretaget udlæg, fandtes at være forældet i henhold til D.L. 5-14-4, uanset at den fordring på tilbagebetaling af indskud ved kreditforeningslån, i hvilket udlæg var sket, endnu ikke var forfalden.

U 1937 568 (V): S solgte i 1929 ved skriftlig kontrakt nogle møbler på afbetaling til K under sædvanligt ejendomsforbehold, således at sidste afdragsbetaling skulle ske den 1. april 1931. Da der var hengået over 5 år fra dette tidspunkt, uden at K i denne tid blev afkrævet betaling, og da købekontrakten ikke kunne anses som et sådant særligt retsgrundlag, der efter § 1, sidste stykke i lov nr. 274 af 27. december 1908 udelukkede den 5-årige forældelse, ansås kravet på købesummen bortfaldet ved forældelse, hvoraf måtte følge, at møblerne var blevet K's ubetingede ejendom.

U 1938 981 (Ø): Kreditors fordring på debitor for leverede varer, for hvilken der i januar 1932 var udstedt 4 veksler, ansås forældet i medfør af 1908-loven, uanset at debitor havde givet møde ved 2 i februar og april 1932 for vekslerne foretagne arrestforretninger, idet der ikke ved den af debitor under disse forretninger indtagne holdning fandtes tilvejebragt det i lovens § 1 sidste punktum ommeldte særlige retsgrundlag.

U 1939 558 (H): Under en fogedforretning vedrørende arrest for nogle retskraftige veksler erklærede skyldneren ikke at kunne betale, henviste til foretagelse af arrest i en fordring og anerkendte arrestens lovlighed samt frafaldt dens forfølgning. Under en angående selve skyldforholdet anlagt sag antoges det, at der ikke ved skyldnerens nævnte holdning var tilvejebragt et sådant særligt retsgrundlag, som efter 1908-loven ville udelukke forældelse i 5 år.

U 1945 116 (V): Efter afslutning af et løbende forretningsmellemværende lod den ene part foretage arrest hos den anden D for et beløb, som denne erkendte at skyldte, hvorefter D i en skriftlig erklæring erkendte, at arrestforretningen var lovliggjort, og frafaldt forfølgning ved retten. Herved var der ikke tilvejebragt et sådant særligt retsgrundlag, som udelukker den 5-årige forældelse efter 1908-lovens § 1, sidste punktum.

U 1962 624 (U): Under en fogedforretning til indsættelse af kreditor K i besiddelsen af effekter købt på afbetaling, erkendte debitor D at være i restance med restgælden 3.000 kr. ifølge købekontrakten, som han for tiden erklærede sig ude af stand til at betale. Under continuation af forretningen blev K indsat i besiddelse af en enkelt af de af kontrakten omfattede genstande til en værdi af 450 kr. Under en senere retssag til betaling af fordringen gjorde D gældende, at gælden var forældet. Antaget, at der ikke ved den af D til fogedprotokollen afgivne udtalelse var tilvejebragt et sådant særligt retsgrundlag, som udelukker den 5-årige forældelse efter 1908-lovens § 1 sidste punktum, allerede fordi gældens størrelse på det pågældende tidspunkt ikke ville være 3.000 kr., men ville være afhængig af den værdi, der ville blive ansat på de tilbagetagne effekter.

U 1967 361 (Ø): Ved arbejdsdirektoratets afgørelse var et medlem af en arbejdsløshedskasse tilpligtet at tilbagebetale et beløb, han havde oppebåret i understøttelse, idet han på grund af indtægter ved selvstændig virksomhed fandtes at have været uberettiget til at stå som nydende medlem af arbejdsløshedskassen. Under en af arbejdsløshedskassen mod medlemmet til inddrivelse af beløbet anlagt sag fandtes direktoratets afgørelse at måtte lægges til grund, idet sagen havde været behørigt oplyst for direktoratet, og idet der ikke var grundlag for at tilsidesætte det ved afgørelsen udøvede skøn over karakteren af den af medlemmet drevne virksomhed. Endvidere antaget, at der ved direktoratets afgørelse, der ikke af medlemmet var indanket for højere administrativ myndighed, var skabt et sådant særligt retsgrundlag, at tilbagebetalingskravet ikke var forældet, uagtet at der var forløbet mere end 5 år mellem afgørelsen og sagens anlæg.

U 1969 644 (U): En af skifteretten stadfæstet tvangsakkord fandtes - jfr. § 28 i lov nr. 225 af 14. april 1905 - at måtte anses som et "særligt retsgrundlag", der udelukkede 5-årig forældelse af en af akkorden omfattet fordring.

U 1971 220 (Ø): K, der i 1963 af S havde købt et automobil på afbetaling med ejendomsforbehold, misligholdt kontrakten. Ved en fogedforretning i oktober 1965, hvor K ikke gav møde, blev S indsat i besiddelse af vognen og restfordring opgjort til 6.337 kr., som S derefter forgæves afkrævede K ved anbefalet brev. Der fandtes ikke ved fogedforretningen af være tilvejebragt et sådant særligt retsgrundlag for skylden, at den 5-årige forældelsesfrist var uanvendelig.

U 1978 635 (H): Antaget, at en kommunes krav på kloakbidrag omfattes af forældelsesloven af 1908 § 1, stk. 1, nr. 4. Forældelsesfristen måtte regnes fra de forfaldtidspunkter, der fulgte af den ved landvæsenskommissionen stadfæstede vedtægt, jfr. lovens § 2, 1. pkt. Der antoges ikke udvist en forsømmelighed med hensyn til at fremme sagen for landvæsenskommissionen, som kunne føre til at anse kommunens krav som bortfaldet ved passivitet.

U 1980 282 (Ø): Antaget, at der - uanset at pantet var gået tabt ved bortsalg på tvangsauktion - i medfør af rpl. § 478, stk. 1, nr. 6, kunne foretages udlæg på grundlag af pantebrevet i andre af skyldnerens aktiver, jfr. rpl. § 517.

U 1983 170 (V): Forældelse indtrådt, da hverken løsørecjerpantebrev eller udateret forlig uden angivelse af restgældens størrelse blev anset som særligt retsgrundlag.

U 1985 529 (H): Krav udsprunget af administrationsaftale forældet efter 1908-loven.

U 1987 90 (H): Fallents krav mod kurator for fejl begået under bobehandlingen forældet efter 1908-loven.

U 1990 214 (V): Afgørelse fra Ankenævnet for Arbejdsløshedsforsikring ikke særligt retsgrundlag, jf. § 1, stk. 2, i forældelsesloven af 1908.

U 1994 718 (Ø): Udlægsforretning bl.a. for renter fremmet for at afbryde forældelse, uanset nylig insolvenserklæring, jf. retsplejelovens § 490, stk. 2.

U 1997 342 (Ø): Udlægsbegæring, der var afvist på grund af insolvenserklæring, afbrød ikke forældelsen.

U 1997 1466 (Ø): Forældelse afbrudt ved udlægsforretning.

5.7 fremgangsmåden ved forskellige retsforfølgningsskridt

For at kunne vurdere de krav, der i retspraksis er blevet stillet til "særligt retsgrundlag m.v.", og for at vurdere retspraksis i forhold til udlæg i og tvangsauktion over fast ejendom, er det fundet hensigtsmæssigt at foretage en gennemgang af de fremgangsmåder, som anvendes ved forskellige retsforfølgningsskridt. Afsnit 5.7.1. indeholder derfor en detaljeret gennemgang af reglerne om udlæg i og tvangsauktion over fast ejendom, mens der i afsnit 5.7.2., 5.7.3. og 5.7.4. foretages en gennemgang i hovedtræk af fremgangsmåden ved konkurs, tvangsakkord og tilbagetagelsesforretninger efter kreditaftaleloven.

5.7.1 tvangsauktion over fast ejendom

Retsforfølgning mod fast ejendom består af to hovedelementer: Udlæg og tvangsauktion.

5.7.1.1 udlæg

De fleste pantebreve indeholder 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 få dage efter udløbet af sidste betalingsdag sendes en erindringsskrivelse til debitor, og at der en måned efter sidste rettidige betalingsdag sker oversendelse af ydelsen til incasso. Incassoadvokaten giver herefter ved fremsendelse af incassoskrivelse debitor en frist på normalt 8 dage, inden for hvilken betalingen kan ske med nedsat incassogebyr. Lykkes det ikke at incassere den skyldige ydelse, tages der initiativ til begæring af udlæg.

Reglerne for foretagelse af udlæg fremgår af retsplejelovens kapitel 46 og 47.....

Indledningsvis ved fogedforretningens begyndelse 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. Om baggrunden for denne prøvelse af udlægsgrundlaget hedder det i "Kreditorforfølgning" (1995), side 21 ff, af Bo Von Eyben og Eva Smidt:

"Fratagelse af en persons ejendele og efterfølgende bortsalg på tvangsauktion er et meget alvorligt indgreb. Det er derfor af stor betydning, at sikre, at dette kun sker, når den pågældende virkelig skylder beløbet, og kreditor ikke kan få sit tilgodehavende på anden måde....."

Fogeden har derudover en vejledende forpligtelse i forhold til skyldneren. I Karnov (14. udgave, 1997) fremgår blandt andet følgende af note 1886 til retsplejelovens § 500:

"...det vil være en naturlig følge af vejledningspligten, at fogedretten gør skyldneren opmærksom på eventuelle indsigelser mod grundlaget for fuldbyrdelsen."

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 civilsøgsmål.

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.
- Der er objektivt ansvar for rekvirenten.

Fogedens prøvelse kan føre til en afvisning af udlægsforretningen og en eventuel henvisning til parterne til anlæggelse af civilsøgsmål. Hvis prøvelsen fører til, at fogeden finder, at kravet ikke består, indebærer det, at rekvirenten kan blive forpligtet til at betale erstatning til skyldneren. Dette fremgår af retsplejelovens § 505.

Ifølge retsplejelovens § 493 underretter fogedretten så vidt muligt skyldneren om tid og sted for udlægsforretningen, det vil sige, at der altså ikke er nogen pligt for foged-

retten hertil. Dette sker dog som hovedregel, medmindre det kan frygtes, at udlægsforretningen vil være vanskelig at gennemføre, såfremt skyldneren har kendskab hertil.

Det følger af retsplejelovens § 527, at forældelse af en fordring afbrydes ved indgivelse af anmodning om udlæg, såfremt fordringshaveren søger forretningen fremmet uden ugrundet ophold.

5.7.1.2 tvangsauktion

.....Der kan tidligst 4 uger efter foretagelse af udlæg afholdes tvangsauktion, idet appelfristen for udlæg er 4 uger.

Som hovedregel indkalder fogedretten skyldneren til et vejledende møde. Ved skyldneren forstås antagelig alene den aktuelle ejer af ejendommen, uanset at denne som følge af manglende gældsovertagelse ikke har overtaget gældsansvaret, der således hviler på den tidligere ejer af ejendommen.....

Som alternativ til at indkalde til vejledningmøde kan fogedretten i stedet skriftligt orientere skyldneren om tvangsauktionsbegæringen.....

Fogedretten har under tvangsauktionssagen en almindelig vejledningspligt over for skyldnere, der møder uden juridisk bistand. Ud over at vejlede skyldneren om hans retsstilling i anledning af tvangsauktionsbegæringen, skal fogedretten tillige vejlede skyldneren om hans retslige og praktiske muligheder for at afværge tvangsauktionen. Det indebærer, at fogedretten skal foretage en gennemgang af skyldnerens og ejendommens økonomiske forhold, herunder om det kan forventes, at der er andre, der vil fremsætte tvangsauktionsbegæringer. Fogedretten skal derudover undersøge muligheden for at antage en sagkyndig samt for at beskikke en advokat for skyldneren. Endelig skal fogedretten gennemgå mulighederne for at få fastsat en afværgefrist. Herefter er der mulighed for, at fogedretten beslutter at antage en sagkyndig, som har til opgave at:

- Vurdere ejendommen til tvangsauktionsforretning
- Søge at afværge tvangsauktionen. Dette skal væsentligst ske ved bestræbelser på at sælge ejendommen i fri handel.
- Annoncere ejendommen enten som led i salg i fri handel eller som led i tvangsauktionssalget.
- ⇒ Udarbejde salgsopstillingen til brug for tvangsauktionen, såfremt den gennemføres. Den sagkyndige har normalt en frist på 4 uger til at foretage vurderingen af ejendommens salgsværdi samt til at finde eventuelle liebhavere. 4 ugersfristen kan udvides, såfremt der er udsigter til, at ejendommen vil kunne sælges i fri handel.....

Fogedretten kan når som helst under tvangsauktionssagen beskikke en advokat for skyldneren, hvis der er et særligt behov for advokatbistand og skyldneren ikke uden uvæsentlige afsavn kan betale de omkostninger, der er forbundet med sagen.....

Der udarbejdes herefter en tvangsauktionssalgsopstilling. Har fogedretten antaget en sagkyndig, er det den sagkyndige, der udarbejder salgsopstillingen. I andre tilfælde er det rekvirenten, der skal varetage denne opgave.

Salgsopstillingen skal indeholde salgsvilkårene og andre væsentlige oplysninger. Om salgsopstillingen hedder det i Justitsministeriets auktionsvilkår (Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom) som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982) følgende:

"Salgsopstilling.

Ejendommen og det tilhører, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysninger om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstilling udleveres på fogedrettens kontor"

Ifølge "Auktioner" (1980), side 453 ff, af Jens Anker Andersen skal oplysninger om ejendommens hæftelser omfatte restgælden, påløbne, ikke forfaldne renter, forfaldne renter, herunder morarenter, samt omkostninger ved henholdsvis udlæg og tvangsauktion.

Note 14 i Karnov (14. udgave, 1997) til auktionsvilkårenes punkt 2 om salgsopstilling har følgende indhold:

"(14) De særlige oplysninger i salgsopstillingen bliver gældende som en del af salgsaftalen ved auktionens købet og er således bindende for rettighedshaverne, og også selv om der ved gengivelsen af beløb og vilkår i salgsopstillingen er sket en fravigelse - værende sig en egentlig fejl eller af andre grunde - af pantebrevet eller andre grundlæggende elementer, jf. U1980 779, men derimod U1986 678, hvor der lægges vægt på, at manglende gengivelse af de korrekte tal i salgsopstilling udelukkende er reguleret i retsplejelovens §§ 562, stk. 3, 2. punktum, 563, stk. 1 og 564, stk. 2, således at der ikke herudover sker nogen fortabelser af rettigheder ved auktionssalget. Afgørelsen må beklages, uanset om man finder den rigtig, idet tilliden til salgsopstillinger herved svækkes. Auktionskøbere i god tro kan dog fastholde eventuelle for lave tal eller andre for gunstige oplysninger i salgsopstillingen, jf. i det hele Gomard, Fogedret 271. Tilsvarende bør en køber formentlig ikke kunne bestride for høje talangivelser, som han nærmere kunne have orienteret sig om, inden han afgav sit bud, jf. 2. punkt i 2. afsnit af præmisserne i U1990 187."

Til illustration af betydningen af fejl i oplysningerne henvises endvidere til U 1992.164.

Ud fra teori og domspraksis synes der at kunne udledes den hovedregel, at en rettighedshaver, der har givet oplysninger, som er for gunstige, er bundet af disse over for en godtroende tvangsauktionskøber, men at en rettighedshaver, der ikke selv er ansvarlig for, at hans krav er angivet på en for gunstig måde, for eksempel fordi oplysningen er givet af en sagkyndig eller af rekvirenten, muligvis kan fastholde sit fulde krav mod tvangsauktionskøberen, der så til gengæld kan drage den sagkyndige eller rekvirenten til ansvar. Der vil endvidere være situationer, hvor fejlen i tvangsauktionssalgsoptillingen er så væsentlig, at det giver tvangsauktionskøberen ret til at hæve købet. Der henvises i den forbindelse til U1987.202 Ø. Der vil endvidere være fejl, der er så væsentlige, at det giver skyldneren ret til ved appel at få auktionen ophævet, jf. U 1984.694 Ø. Der stilles således store krav til henholdsvis den sagkyndiges, rekvirentens samt rettighedshaverens ansvar for, at oplysningerne i tvangsauktionssalgsoptillingen er korrekte.

Når tvangsauktionssalgsoptillingen er udfærdiget, indkaldes der eventuelt til forberedende møde, som ikke er obligatorisk, når der er tale om ejerboliger. I det forberede

dende møde deltager såvel skyldneren som rettighedshavere m.v. Til det forberedende møde skal de indkaldte medbringe sædvanlig dokumentation for arten og størrelsen af de omkostninger, restancer og mulige andre ydelser, som køberen skal betale ud over auktionsbudet, samt størrelsen af de krav, som de i ejendommen berettigede ønsker at gøre gældende, herunder en angivelse af, hvor stor en del, der er forfalden. På det forberedende møde kan datoen for tvangsauktionen fastsættes. Endvidere kan der under det forberedende møde tages stilling til eventuelle indsigelser, se nærmere herom nedenfor.

Herefter indkaldes - i det omfang det ikke allerede er sket på det forberedende møde - til tvangsauktion. Tvangsauktionen bekendtgøres endvidere i dagspressen.

Det må lægges til grund, at den tidligere ejer, som stadig hæfter for pantegælden, skal indkaldes på lige fod med den ifølge tingbogen nuværende ejer af ejendommen, jf. U 1934.668 H. Det samme gælder antagelig indkaldelse til forberedende møde.....

Fogedretten kan under tvangsauktionsbehandlingen ved kendelse afgøre en tvist, som ikke kan udskydes til efter tvangsauktionen.

Hverken under det forberedende møde eller under tvangsauktionen kan de oprindelige parter fremkomme med indsigelser, jf. retsplejelovens § 583, stk. 2. Som oprindelige parter betragtes dels rekvirenten, dels skyldneren og dels 3. mand, som er indtrådt under udlægsforretningen, medmindre udlægget er foretaget med forbehold for 3. mands ret. Baggrunden for, at skyldneren ikke under tvangsauktionen kan fremkomme med indsigelser er, at skyldneren skulle have fremkommet med sine eventuelle indsigelser allerede mod udlægget ved appel af dette eller eventuelt ved almindeligt søgsmål.

Twister, som opstår under auktionen, og som vedrører auktionens gennemførelse, kan ikke af fogedretten henvises til afgørelse ved almindeligt søgsmål. Til gengæld har fogedrettens kendelse af twister om auktionens gennemførelse i almindelighed ikke virkning som en retsafgørelse i mellemværendet mellem parterne, jf. Gomard, Fogedret side 391 ff og Fogedsager side 348 ff.

Når der er meddelt den højstbydende på 1. auktion - eller på 2. auktion, såfremt en sådan er afholdt enten efter begæring fra skyldneren eller på foranledning af fogedretten i forventning om et højere bud - hammerslag, fordeles budsummen blandt de rettighedshavere, der var dækket af denne. Tvangsauktionskøberen overtager de lån, der kan forblive indestående i ejendommen. Efter anmodning fra tvangsauktionskøberen bliver udækkede fordringer slettet, jf. retsplejelovens § 581. Bestemmelsen afgør ikke, hvornår de tinglige rettigheder bortfalder. Dette sker uafhængigt af, om sletning finder sted, når auktionen er endelig, jf. U 1982.748 Ø.

Selv om et pantebrev er blevet slettet som udækket ved tvangsauktionen, vil der til dette stadig være knyttet et personligt gældsansvar, og der vil fortsat kunne gøres krav gældende mod skyldneren vedrørende dette. Det slettede pantebrev kan endvidere danne udlægsgrundlag for den personlige fordring, jf. rpl. § 478, stk. 1 nr. 6 og U 1980.282 Ø, U 1987.201 Ø, U 1979.905 V. Den personlige fordring beregnes som udgangspunkt som forskellen mellem den opgjorte fordring i kolonne 1 minus det afgivne bud. Der er dog i visse situationer mulighed for, at den personlige fordring kan nedsættes, jf. retsplejelovens § 578.

En nedsættelse efter § 578 sker med udgangspunkt i en sammenligning af budet på tvangsauktionen og ejendommens værdi på samme tidspunkt. Sidstnævnte ansættes enten ved syn og skøn eller med udgangspunkt i videresalgsprisen. Bevisbyrden for, at budet ikke modsvarer ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet, påhviler den, der ønsker fordringen nedsat.

Vurderingen af, hvorvidt der er det anførte misforhold kan ikke foretages af fogedretten i forbindelse med tvangsauktionen, men kan ske ved et almindeligt søgsmål, hvilket typisk vil ske i forbindelse med en sag, som anlægges af pantthaveren til inddrivelse af den personlige fordring.....

5-7-2 tvangsakkord

En skyldner, der søger tvangsakkord, må rette henvendelse til to af de i konkurslovens (KL) § 164 nævnte tillidsmænd. Skifteretten kan dog tillade, at der kun medvirker en tillidsmand.

Tillidsmændene registrerer samtlige skyldnerens aktiver og passiver, herunder kautions- og vekselforpligtelser, og udarbejder en oversigt over skyldnerens status. Statusoversigten skal indeholde:

1) Angivelse af boets aktiver med oplysning om grundlaget for værdiansættelserne, herunder om disse er sket med henblik på videreførelse eller ophør af skyldnerens virksomhed. Såvidt muligt oplyses anskaffelses- eller fremstillingspris og for fordringers vedkommende de tilgodehavende beløb. Endvidere oplyses størrelsen af foretagne afskrivninger, om aktiver er behæftet med ejendomsforbehold, pant eller anden sikkerhedsret, samt om fordringer kan fyldestgøres ved modregning.

2) Angivelse af hver enkelt fordringshavers navn og adresse, de enkelte fordringers størrelse og eventuelle fortrinsstilling samt sikkerhed. Fordringer, som skyldneren bestrider, opføres med bemærkning herom.

Tillidsmændene udarbejder endvidere en redegørelse for de vigtigste årsager til, at skyldneren søger tvangsakkord, indeholdende en nøje gennemgang af skyldnerens forretningsførelse og regnskabsvæsen, og anfører, om der foreligger dispositioner eller retsskridt, der bør søges omstødt. Redegørelsen skal angive, om tillidsmændene har modtaget de af dem ønskede oplysninger til bedømmelse af forholdene, og om disse må antages at være rigtige og fyldestgørende. Har skyldneren efter tillidsmændenes opfattelse gjort sig skyldig i strafbart forhold, bør redegørelsen indeholde oplysning herom.

Endelig skal tillidsmændene afgive erklæring om, hvorvidt forslaget efter deres skøn er rimeligt og frembyder tilstrækkelig betryggelse for akkordens opfyldelse, samt om, hvilken dækning der kan antages at fremkomme i tilfælde af konkurs.

Skyldnerens skriftlige begæring til skifteretten om åbning af akkordforhandling skal bilægges akkordforslaget, tiltrædelseserklæringer fra mindst 40 pct. af fordringshaverne efter antal og efter fordringernes størrelse med angivelse af beløb og grundlag, den ovenfor omhandlede statusoversigt, redegørelse og erklæring samt skyldnerens erklæring på tro og love om, at han har opgivet alt, hvad han ejer og skylder.

Forhandling om tvangsakkord åbnes ved skifterettens afgørelse derom. Skifteretten kan nægte at åbne forhandling om tvangsakkord, hvis det ovenfor nævnte grundlag eller de i øvrigt fornødne oplysninger ikke tilvejebringes, eller hvis der ikke er rimelig udsigt til, at akkorden vil blive vedtaget, stadfæstet og opfyldt.

Straks efter akkordforhandlingens åbning indrykker skifteretten i Statstidende en bekendtgørelse, hvori fordringshaverne indkaldes til et møde til behandling af og afstemning om skyldnerens akkordforslag. Samtidig opfordres fordringshavere, hvis fordringer ikke tidligere er gjort gældende, til at anmelde disse for skifteretten.

Bestrides en fordring, skal dette meddeles fordringshaveren ved anbefalet brev eller på anden betryggende måde.

Fra akkordforhandlingens åbning og indtil dens slutning kan arrest eller udlæg ikke foretages i skyldnerens aktiver, og skyldnerens ejendom kan ikke tages til brugeligt pant. Dette gælder dog ikke for fordringer, som ikke berøres af akkorden.

Skyldneren kan med skifterettens tilladelse ændre eller tilbagekalde akkordforslaget, indtil det er vedtaget.

Akkorden er ikke gyldig, før den er stadfæstet af skifteretten. Indsigelse mod, at akkorden stadfæstes, skal fremsættes senest i det møde, hvori akkorden vedtages. Skifteretten kan give en kortere frist til nærmere begrundelse af indsigelsen.

Skifteretten kan og skal i visse tilfælde nægte stadfæstelse.

Akkorden har ifølge KL § 189 virkning som et retsforlig.

En skyldner, hvis bo er taget under konkursbehandling, kan anmode skifteretten om at indkalde en skiftesamling til behandling af og afstemning om et af ham fremsat akkordforslag.

5.7.3 konkurs

Efter konkurslovens (KL) § 130 udarbejder kurator en fortegnelse over anmeldte fordringer og kendte, særligt sikrede krav med indstilling om, hvorvidt de bør anerkendes. (Kurator fører en gælds bog over alle anmeldte fordringer, samt ikke anmeldte, men kendte fordringer.)

Efter KL § 131, stk. 1 og 2, indkalder kurator i Statstidende til møde til prøvelse af de anmeldte krav. Efter stk. 2 skal kurators indstilling til de enkelte fordringer sendes til skifteretten.

Efter § 132 er fordringen endeligt anerkendt, hvis der ikke fremsættes indsigelser under “§ 131 stk. 1-mødet”. Hvis afgørelsen om indstillingen ikke kan træffes på mødet, udsættes prøvelsen af den pågældende fordring ifølge stk. 2 til et nyt møde. Er anmelderen ikke under mødet underrettet om tid og sted, sker underretning herom på den i § 131 angivne måde.

Hvis en indsigelse mod kurators indstilling fremsættes og opretholdes, må den, der ikke kan anerkende indstillingen, anlægge sag ved skifteretten inden 3 måneder efter det møde, hvori kurators indstilling forelås, jf. KL § 133.

Afsigelse af konkursdekretet med efterfølgende anmeldelse af fordringer suspenderer forældelsesfristen efter 1908-loven.

Skifteretsbehandlingen afskærer ikke kreditorer fra et almindeligt civilt søgsmål mod skylderen personligt for at sikre at fordringen først forældes efter 20 år, jf. U 1977 611.

5.7.4 tilbagetagelsesforretninger efter kreditaftaleloven

Reglerne om kreditgiverens adgang til fyldestgørelse, fremgangsmåden i den forbindelse m.v. fremgår af kreditaftalelovens kapitel 10. Tilsvarende regler fandtes tidligere i afbetalingsloven (frem til 1983) og kreditkøbsloven (frem til 1990). De relevante bestemmelser i kreditaftaleloven har følgende ordlyd:

“Kreditgiverens adgang til fyldestgørelse

§ 35. Kreditgiveren skal søge sig fyldestgjort for sit tilgodehavende ved tilbagetagelse af det solgte, jf. dog § 36, stk. 2. Kreditgiveren kan kun i de tilfælde, der er nævnt i §§ 41-42, foretage udlæg i forbrugers øvrige aktiver. Udlæg kan foretages på grundlag af fogedrettens opgørelse af kravet.

Betingelser for tilbagetagelse

§ 36. Kreditgiveren kan umiddelbart på grundlag af købekontrakten søge sig fyldestgjort for sit tilgodehavende hos forbrugeren gennem tilbagetagelse af det solgte ved fogedrettens hjælp, hvis kontrakten...

Opgørelse af fordringen

§ 38. Vil kreditgiveren i et køb med ejendomsforbehold tage det solgte tilbage, kan denne ved opgørelsen af sit tilgodehavende kun medregne...

Opgørelse af det solgtes værdi

§ 39. Tages det solgte tilbage, skal dets værdi ved tilbagetagelsen indgå i opgørelsen mellem parterne til fordel for forbrugeren.

Stk. 2. Ved det solgtes værdi forstås det beløb, som sælgeren kan opnå ved at sælge tingen på hensigtsmæssig måde, eventuelt efter en rimelig istandsættelse...”

I Karnov (14. udgave, 1997) fremgår af note 212 til § 35:

“Fogedrettens opgørelse af restfordringen anses ikke for et særligt retsgrundlag, som undtager fordringer fra den 5-årige forældelse, ØLK 1995-03-01, omtalt i Fuldmægtigen 1995 87”.

5.8 sammendrag og konklusion

Allerede i Thomsens disputats fra 1885 tales der om, at krav med kortere forældelsesfrist end 20 år gennem et nyt grundlag kan bringes ind under den 20-årige forældelse. Som eksempler på, at en fordring kan have fået et nyt grundlag, nævnes overvejende domme.

I det første forslag til nye forældelsesregler, som blev forelagt Landstinget i 1894, angives det, at fordringer forældes efter 10 år uanset fordragens karakter, hvis der er udstedt gældsbevis, er afsagt dom eller indgået offentligt forlig, eller fordringen på anden måde er blevet til en selvstændig gældsfordring. Af bemærkningerne til dette

første forslag fremgår det, at der lægges vægt på, at disse "andre afgørelser", skal være sådanne, som loven sætter på lige fod med en dom. Som eksempler nævnes landvæsenkommissionskendelser og skifteretskendelser, med vægt på det udgangspunkt, at disse dels er egnede til at binde modtagerne og dels er appellable. I forbindelse med forlig nævnes akkord i konkurs. I bemærkningerne omtales endvidere udlæg, men der tales i den forbindelse alene om "særligt grundlag", når der under udlægsforretningen indgås forlig til fogedprotokollen eller skyldneren anerkender fordringen.

I betænkningen af 14. februar 1898 fra Folketingsudvalget fremgår det, at forældelsen skal være 5 år, medmindre der er tale om skriftlige forpligtelser, domme eller forlig, indgået for en ret eller kommission, eller voldgiftskendelser.

I betænkningen af 30. marts 1908, hvor den nuværende formulering af 1908-lovens § 1, stk. 2, (bortset fra ordet "skriftligt"), blev foreslået, fremgår det af bemærkningerne, at dette i reglen vil forudsætte skriftlig skylderkendelse eller anerkendelse til en retsprotokol fra skyldnerens side.

Der synes ikke i forarbejderne til 1908-loven at være belæg for at gå længere end til at anerkende domme, offentlige forlig, og retsdekreter, der er egnede til at forpligte parterne, som "særligt retsgrundlag" i 1908-lovens § 1, stk. 2's forstand.

Heller ikke i teorien er der forudsat en bredere forståelse af "særligt retsgrundlag". Der henvises i den forbindelse også til præciseringen af "særligt retsgrundlag" i betænkning nr. 174 fra 1957. Derudover henvises der til de i afsnit 6.1. omhandlede artikler af Elmelund, herunder om virkningen af et foretaget udlæg i relation til 1908-lovens § 1, stk. 2.

Den refererede teori er i vidt omfang udtryk for en fortolkning af reglerne på baggrund af retspraksis.

Retspraksis, som er gengivet i afsnit 6.2., viser, at tvangsakkorder bliver accepteret som "særligt retsgrundlag", hvilket ikke forekommer overraskende, eftersom disse efter stadfæstelse allerede ifølge konkursloven er retsdekreter, der altså kan sidestilles med domme.

Konkurser accepteres derimod ikke som særligt retsgrundlag, medmindre skyldneren konkret har godkendt fordringen i skifteprotokollen.

Den opgørelse af gælden, der foretages i forbindelse med tilbagetagelsesforretninger efter kreditaftaleloven (tidligere afbetalingsloven og kreditkøbsloven), er ifølge retspraksis ikke at betragte som særligt retsgrundlag.

Det findes naturligt generelt at sammenligne udlæg i og tvangsauktion over fast ejendom med de ovenfor nævnte tilbagetagelsesforretninger. Dette skal blandt ses i lyset af, at tvangsauktionsdebitors tilstedeværelse under udlægsforretningen og tvangsauktionen ikke er obligatorisk, og at fordringen ikke opgøres endeligt i forhold til ham, men alene i forhold til de øvrige auktionsdeltagere. Der skal i den forbindelse peges på, at tvangsauktionsdebitor har mulighed for at få fordringen nedsat, jf. retsplejelovens § 578, og sammenlign U 1962.624, som er refereret i afsnit 6.2.

På baggrund af det anførte kan det ikke antages, at tvangsauktioner over fast ejendom generelt kan betragtes som værende et "særligt retsgrundlag" i 1908-lovens § 1, stk. 2's betydning.

RESUMÉER § AF KENDELSER

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 1998.

Resuméerne er opført i resuménummerrækkefølge, idet der for så vidt angår emnesøgning henvises til emneregisteret over afsagte kendelser, som er optrykt bagest i beretningen under afsnit 10.1.

Over hver kendelse er angivet et nummer, som er nøgle til registeret, og som kan benyttes, såfremt man hos Nævnsekretariatet ønsker at rekvirere kendelsen i sin helhed. Se afsnit 7.1. om en abonnementsordning vedrørende kendelser.

B9704021 personlig fordring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. november 1998

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod et kontantlån til det indklagede realkreditinstitut. Der blev den 18. februar 1986 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring var ifølge tvangsauktionssalgsopstillingen opgjort på følgende måde:

<i>Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere...</i>	<i>1. Fordring opgjort pr. auktionsdato</i>	<i>2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne renter</i>	<i>3. Restancer...</i>
<i>Hæftelse nr. 1. Pantebrev til ... (realkreditinstituttet)... ... serie, årgang 2013, 12%, KONTANTLÅN, restg. pr. 11"13.85 kr. 347.030,98, obl.restg. 559.867,61 lyst 8/2 1982 for kr. 348.000,00 Årlig ydelse kr. 70.798,36 Rente 20,0364% p.a.</i>	<i>419.922,51</i>	<i>356.484,06</i>	<i>63.438,45</i>
<i>I alt ved budsum kr.</i>	<i>419.922,51</i>	<i>356.484,06</i>	<i>63.438,45</i>

Med overtagelsesdag den 1. juli 1986 videresolgte realkreditinstituttet ejendommen for en nominel pris på 380.000 kr., som blandt andet blev berigtiget ved overtagelse af det indestående kontantlån med en restgæld på 346.830 kr.

Ifølge kontospecifikation af 7. februar 1995 fra realkreditinstituttets EDB-system vedrørende overtagne panter udgjorde det endelige tab efter videresalget 105.133 kr.

Realkreditinstituttet rettede den 25. november 1996 henvendelse til klageren vedrørende hans endelige gæld efter tvangsauktionen. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"Den 01.07.1986 solgte ... (realkreditinstituttet)... den ejendom, som vi overtog fra Dem på tvangsauktionen den 18.02.1986. Vores endelige tab ser således ud:

<i>Tilgodehavende på ... (realkreditinstituttet)...-lån samt eventuelle andre lån, som vi måtte overtage på auktionsdagen</i>	<i>419.922,51 kr.</i>
<i>Budsum på auktionen</i>	<i>347.000,00 kr.</i>
<i>Foreløbigt tab ved tvangsauktionen</i>	<i>72.922,51 kr.</i>

Da vores endelige tab ikke er blevet mindre,
fastholder vi kravet fra tvangsauktionen

72.922,51 kr.

Dertil kommer en årlig rente på 9% fra tvangsauktionsdagen indtil den dag, hvor De betaler gælden eller vi indgår en aftale om afvikling af gælden...

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

Realkreditinstituttet rettede på ny den 28. januar 1997 henvendelse til klageren om afvikling af den endelige gæld efter tvangsauktionen.

Klagerens advokat stillede ved brev af 12. marts 1997 spørgsmål til, hvorledes auktionsbudet var anvendt, idet der kun var opnået delvis dækning for realkreditinstituttets tilgodehavende. Klagerens advokat henviste til en artikel fra Ugeskrift fra Retsvæsen 1992 B.269 af en afdelingschef hos realkreditinstituttet. I artiklens punkt 3 var det således anført, at "er højstbydende den pågældende pantnaver, er der dog ikke noget reelt problem, idet man normalt af stempelmæssige grunde vil betragte budet som først dækkende af restgælden, i relation til pantbrevets forbliven i ejendommen ved videresalg eller til brug for stempeloverførsel". Klagerens advokat tilføjede, at hvis dette lagdes til grund i den konkrete sag, ville den personlige hæftelse mod klageren for langt hovedpartens vedkommende bestå af forfaldne renter på pantbrevet og således være forældet efter 1908-loven om forældelse af visse fordringer.

Realkreditinstituttet bestred ved brev af 26. marts 1997 til klagerens advokat, at instituttets personlige fordring var forældet. Realkreditinstituttet anførte, at den personlige fordring var opstået som følge af, at instituttet kun fik delvis dækning på tvangsauktionen den 18. februar 1986. Efter tvangsauktionen var realkreditinstituttet forpligtet til at genkøbe de obligationer, der svarede til den udækkede del af lånet. Når realkreditinstituttet således skulle foretage en sådan teknisk indfrielse på debtors vegne, ville den personlige fordring i realiteten være et erstatningskrav. Det savnede således efter realkreditinstituttets opfattelse mening at opdele fordringen i renter, bidrag m.v. Realkreditinstituttet opfordrede klagerens advokat til at indbringe spørgsmålet for Realkreditankenævnet, såfremt advokaten fortsat fastholdt, at dele af realkreditinstituttets fordring var forældet.

Klagerens advokat indbragte sagen for Realkreditankenævnet med principal påstand om, at den personlige fordring var bortfaldet ved forældelse eller passivitet, og subsidiær påstand om, at den del af realkreditinstituttets fordring, der på tvangsauktionstidspunktet udgjorde rente, var forældet. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

På forespørgsel fra Nævnsekretariatet udarbejdede realkreditinstituttet følgende oversigt over, hvorledes restancebeløbet på tvangsauktionstidspunktet fordelte sig på afdrag, renter, bidrag m.v.:

Termin	Renter	Afdrag	Bidrag	Morarenter	I alt
Juni 1985	16.771,85	709,23	218,51	2.652,32	20.351,91
September 1985	16.750,69	730,39	218,51	2.557,91	20.257,50
December 1985	16.728,89	752,19	218,51	1.942,91	<u>19.642,50</u>
					60.251,91

Dertil kommer morarenter 1,2% p.a. frem til tvangsauktionsdagen 18. februar 1986 kr. 2.169,07. Differencen kr. 1.017,47 udgør formentlig inkassosalær.”

Nævnet fandt, at det forhold, at pantebrevet blev benyttet i forbindelse med overdragelsen af ejendommen til den senere ejer ikke kunne tages som udtryk for, at realkreditinstituttet havde frafaldet at gøre en personlig hæftelse gældende mod klageren. I overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis kunne klageren heller ikke fritages for sine forpligtelser ud fra en passivitetsbetragtning, uanset at realkreditinstituttet ikke i forbindelse med tvangsauktionen i 1986 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende, men først den 25. november 1996 fremsatte krav over for klageren.

Flertallet fastslog, at realkreditinstituttet havde anvendt budsummen til forlods dækning af restgælden, således at realkreditinstituttets krav på 72.922,51 kr. mod klageren bestod af udækket restgæld (30,98 kr.), renter (69.026,72 kr., heraf 9.453,08 kr., der var uforfaldne på tvangsauktionstidspunktet, men som senere var forfaldne), afdrag (2.191,81 kr.), bidrag (655,53 kr.) og incassosalær (1.017,47 kr.).

Flertallet henviste til, at der efter § 1, stk. 1, nr. 2, jf. § 2, i 1908-loven om forældelse, gælder der en forældelsesfrist på 5 år for forfaldne rentekrav. Det samme gælder restancer på (lignende) ydelser, der forfalder med bestemte mellemrum og ikke er at betragte som afdrag på en skyldig kapital. Efter lovens § 1, stk. 2, gælder den i stk. 1 anførte frist dog ikke, hvis der for fordringen er udstedt gældsbrev eller tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved fordringens tilblivelse og størrelse er anerkendt af skyldneren eller på anden måde skriftligt fastslået. Om forståelsen af udtrykket “andet særligt retsgrundlag” henviste flertallet til bemærkningerne fra folketingsudvalgets behandling af lovforslaget (Rigsdagstidende 1908, Tillæg B, spalte 2519) og Landstingsudvalgets betænkning af 19. maj 1908 (Rigsdagstidende 1908, Tillæg B, spalte 3685).

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

Efter flertallets opfattelse konstituerede hverken det på grundlag af pantebrevet foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordringen i tvangsauktionssalgsopstillingen eller indførelsen heraf i auktionsbogen “et særligt retsgrundlag”, der gjorde 5-års forældelsesfristen uanvendelig på det rente- og bidragskrav, som realkreditinstituttet gjorde gældende. Da der efter det oplyste var gået mere end 5 år fra kravets forfaldstid, var realkreditinstituttets krav på rente og bidrag ifølge flertallet derfor forældet. Det samme gjaldt beløbet på 1.017,47 kr., der var oplyst at være incassosalær.

Mindretallet fandt, at der ved det foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordringen i tvangsauktionssalgsopstillingen og indførelsen heraf i auktionsbogen var tilvejebragt et “særligt retsgrundlag” som omhandlet i § 1, stk. 2, i 1908-loven om forældelse. Det indebar, at realkreditinstituttets rentefordring m.v. ikke var undergivet en 5-årig forældelse efter 1908-loven, men var omfattet af den 20-årige forældelse i Danske Lov 5-14-4. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at nedsætte sit krav over for klageren til 2.222,79 kr. Kravet skulle forrentes med 9 pct. p.a. fra 5 år fra sagens indbringelse for Realkreditankenævnet og ind til betaling sker.

B9707034 personlig fordring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. december 1998

Klageren ejede en ejendom, som den 9. februar 1983 gik på tvangsauktion med det indklagede realkreditinstitut som rekvirent. Realkreditinstituttet havde i henhold til tvangsauktionssalgsopstilling af 7. januar 1983 opgjort sin fordring på følgende måde:

<i>Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere...</i>	<i>1. Fordring opgjort pr. auktionsdato</i>	<i>2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne renter</i>	<i>3. Restancer...</i>
<i>Hæftelse nr. 1 ...(Realkreditinstituttet)... ved adv. ... oprindelig kr. 161.200,00 kontantlån til rente 17,48%...</i>	<i>195.470,50</i>	<i>163.305,16</i>	<i>32.165,34</i>
<i>I alt ved budsum kr.</i>	<i>195.470,50</i>	<i>163.305,16</i>	<i>32.165,34</i>
<i>Hæftelse nr. 2 Samme Oprindelig kr. 172.200,00 kontantlån til rente 17,234%..</i>	<i>213.383,36</i>	<i>177.671,52</i>	<i>35.711,84</i>
<i>I alt ved budsum kr.</i>	<i>408.853,86</i>	<i>340.976,68</i>	<i>67.877,18</i>

Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 340.000 kr.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 15. april 1983 ejendommen for en nominal pris på 400.000 kr., som blev berigtiget ved købernes overtagelse af de to indestående lån med restgælde på henholdsvis 160.346,59 kr. og 166.268,12 kr., erlæggelse af en kontant udbetaling på 38.385,29 kr. og udstedelse af sælgerpantebrev for 35.000 kr.

Den 10. april 1997 fremsendte realkreditinstituttet et brev til klageren, hvoraf fremgik følgende:

"...Den 15.04.1983 solgte ...(realkreditinstituttet)... den ejendom, som vi overtog fra Dem på tvangsauktion den 09.02.1983. Vores endelige tab ser herefter således ud:

<i>Tilgodehavende på ...(realkreditinstituttet)...-lån) samt eventuelle andre lån, som vi måtte overtage på auktionsdatoen</i>	<i>408.853,86 kr.</i>
<i>Budsum på auktionen</i>	<i>340.000,00 kr.</i>
<i>Foreløbigt tab ved tvangsauktionen</i>	<i>68.853,86 kr.</i>
<i>Deres endelige gæld efter salget</i>	<i>54.196,20 kr.</i>

Dertil kommer en årlig rente på 9,00% fra tvangsauktionsdatoen indtil den dag, hvor De betaler gælden eller vi indgår en aftale om afvikling af gælden..."

Klageren kontaktede herefter den lokale retshjælp, der den 21. april 1997 anmodede realkreditinstituttet om at oplyse, hvorvidt instituttet var i besiddelse af de originale pantebreve, samt om at dokumentere, at realkreditinstituttet ved aflysningen af pantebrevene havde taget forbehold for, at det personlige gældsansvar skulle bestå. Retshjælpen bad endvidere realkreditinstituttet om en specifikation af salgsprovenuet og omkostningerne ved videresalget.

Den 22. april 1997 meddelte realkreditinstituttet Retshjælpen, at instituttet ikke var i besiddelse af det originale, aflyste pantebrev, men at realkreditinstituttet på trods heraf fastholdt kravet mod klageren. Realkreditinstituttet fremsendte samtidig dokumentation for tabet ved tvangsauktionen.

Retshjælpen meddelte den 22. maj 1997 realkreditinstituttet, at Retshjælpen på vegne af klageren bestred, at realkreditinstituttets krav bestod, når instituttet ikke var i besiddelse af de originale gældsbreve. Samtidig anførte Retshjælpen, at der var truffet en principiel afgørelse herom i Realkreditankenævnet, og at kendelsen var kommunikeret videre til realkreditinstitutterne, men endnu ikke offentliggjort. Retshjælpen anmodede på den baggrund realkreditinstituttet om at revurdere sin opfattelse af sagen.

Den 19. juni 1997 fremsendte realkreditinstituttet en kopi til Retshjælpen af den kendelse, som Retshjælpen i sit brev af 22. maj 1997 havde refereret til. I den forbindelse anførte realkreditinstituttet, at den omhandlede kendelse vedrørte et salg i fri handel, og at der i afgørelsen var lagt vægt på en lang række omstændigheder, der ikke havde lighed med klagerens sag. Realkreditinstituttet afviste endvidere, at det skulle have betydning for instituttets krav, hvorvidt instituttet var i besiddelse af de originale pantebreve eller ved aflysningen havde taget forbehold for det personlige gældsansvar.

Retshjælpen indbragte herefter på vegne af klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod klageren. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet oplyste på forespørgsel fra Nævnsekretariatet, at det ikke af tvangsauktionssagen fremgik, hvordan tvangsauktionsbudet var anvendt til dækning af henholdsvis restgæld og restancer, men at ejendommen var videresolgt med den fulde restgæld på de indestående lån.

Nævnet fandt, at det forhold, at realkreditinstituttets pantebreve blev benyttet i forbindelse med overdragelsen af ejendommen til de senere ejere, ikke kunne tages som udtryk for, at realkreditinstituttet havde frafaldet at gøre en personlig hæftelse gældende mod klageren.

I overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis kunne klageren heller ikke fritages for sine forpligtelser ud fra en passivitetsbetragtning, uanset at realkreditinstituttet ikke i forbindelse med tvangsauktionen i 1983 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende, men først den 10. april 1997 fremsatte krav over for klageren.

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

Flertallet henviste til, at der for forfaldne rentekrav gælder en forældelsesfrist på 5 år, jf. § 1, stk. 1, nr. 2, jf. § 2, i 1908-loven om forældelse, og at samme forældelsesfrist på 5 år gælder for restancer på (lignende) ydelser, der forfalder med bestemte mellemrum og ikke er at betragte som afdrag på en skyldig kapital. Efter lovens § 1, stk. 2, gælder den i stk. 1 angivne frist dog ikke, hvis der for fordringen er udstedt gælds-brev eller tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved fordringens tilblivelse og størrelse er anerkendt af skyldneren eller på anden måde skriftligt fastslået. Om forståelsen af udtrykket "andet særligt retsgrundlag" henviste flertallet til bemærkningerne fra folketingsudvalgets behandling af lovforslaget (Rigsdagstidende 1908, Tillæg B, spalte 2519) og Landstingsudvalgets betænkning af 19. maj 1908 (Rigsdagstidende 1908, Tillæg B, spalte 3685).

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

Efter flertallets opfattelse konstituerede hverken det på grundlag af pantebrevet foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordringen i tvangsauktionssalgsoptillingen eller indførelsen heraf i auktionsbogen "et særligt retsgrundlag", der gjorde 5-års forældelsesfristen uanvendelig på den del af realkreditinstituttets krav, som bestod af rente og bidrag.

Flertallet fandt, at det måtte påhvile realkreditinstituttet at godtgøre, at det rejste krav ikke var helt eller delvist forældet. Som sagen var oplyst, kunne det ifølge flertallet ikke udelukkes, at realkreditinstituttet, der som enepanthaver efter tvangsauktionen havde kunnet råde over fordelingen af budsummen, forlods havde anvendt denne til dækning af restgælden, således at realkreditinstituttets restfordring delvis bestod af rente og bidrag, som var forældede efter 1908-loven. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af eventuel udækket restgæld i kolonne 2 eller afdrag i kolonne 3.

Et mindretal var enig med flertallet i, at der ikke for de dele af realkreditinstituttets fordring, der på tvangsauktionstidspunktet udgjordes af rente og bidrag, var tilvejebragt et særligt retsgrundlag som omhandlet i § 1, stk. 2, i 1908-loven om forældelse. Dette mindretal fandt dog i mangel af holdepunkter for andet, at auktionsbudet, så langt det rakte, i overensstemmelse med tvangsauktionsvilkårene skulle anvendes til dækning af hæftelserne i prioritetsorden, og at den dækning, der blev til hæftelse 2, skulle fordeles forholdsmæssigt på restgæld (og afdrag) og renter (og bidrag). Dette mindretal fandt endvidere, at den del af det udækkede beløb, som herefter udgjordes af renter og bidrag, var forældet efter 1908-lovens forældelsesregler, og at realkreditinstituttet fuldt ud vil kunne gøre den øvrige del af sit udækkede tilgodehavende gældende.

Et andet mindretal fandt, at der ved det foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordringen i tvangsauktionssalgsoptillingen og indførelsen heraf i auktionsbogen var tilvejebragt et "særligt retsgrundlag" som omhandlet i § 1, stk. 2, i 1908-loven om forældelse. Det indebar, at realkreditinstituttets rentefordring m.v. ikke var undergivet en 5-årig forældelse efter 1908-loven, men var omfattet af den 20-årige forældelse i Danske Lov 5-14-4. Dette mindretal stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

B9707039
personlig fordring -
passivitet

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. januar 1998

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af eventuel udækket restgæld i kolonne 2 eller afdrag i kolonne 3. Det således godtgjorte krav skulle forrentes med 9 pct. p.a. fra 5 år fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet og indtil betaling sker.

Klageren ejede sammen med sin nu afdøde ægtefælle en ejendom, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet overtog på tvangsauktionen den 28. februar 1984 den omhandlede ejendom. Realkreditinstituttets samlede fordring var på tvangsauktionen opgjort til 308.546 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 2. juni 1997 et brev til klageren, hvori realkreditinstituttet opgjorde det foreløbige tab ved tvangsauktionen til 153.546 kr. og det endelige tab efter videresalg til 58.114 kr. Brevet var vedlagt en opgørelse over beløbet. Sidstnævnte beløb blev med tillæg af en årlig rente på 9 pct. fra tvangsauktionsdagen - dog maksimalt 5 års rente - gjort gældende over for klageren som personlig fordring. Realkreditinstituttet opfordrede klageren til at rette henvendelse til instituttet om afvikling af gælden.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. juni 1997 et budgetschema til klageren, som instituttet bad hende om at udfylde for hende selv og hendes nuværende ægtefælle og returnere tillige med årsopgørelse for 1996 fra skattevæsenet, forskudsregistrering for 1997 samt sidste lønseddel.

Klageren udfyldte og returnerede budgetschemat som ønsket og fremsatte i den forbindelse et akkordforslag, hvorefter hun med det samme skulle betale 20.000 kr. og derefter i 2 år skulle betale en månedlig ydelse på 250 kr.

Realkreditinstituttet fremsatte den 2. juli 1997 et akkordtilbud til klageren, hvorefter hun skulle betale 25.000 kr. straks og derefter afvikle resten af gælden uden de påløbne renter med månedlige afdrag på ikke mindre end 500 kr.

Klageren fremsendte den 9. juli 1997 et nyt akkordforslag, hvorefter hun skulle betale et engangsbeløb på 35.000 kr. til fuld afvikling af gælden.

Realkreditinstituttet tilbød den 11. juli 1997 klageren at udstede saldokvittering, såfremt klageren indbetalte 45.000 kr. Realkreditinstituttet tilkendegav samtidig, at instituttets første tilbud stadig stod ved magt. Realkreditinstituttet bekræftede den 14. juli 1997, at instituttet fastholdt tilbudet om at meddele saldokvittering, såfremt klageren indbetalte 45.000 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at gøre noget krav gældende over for hende vedrørende tvangsauktionen den 28. februar 1984. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at hun i 1988, da hun og hendes nuværende mand ville købe hus, blev godkendt som køber uden problemer. Hun var derfor sikker på, at hun ikke havde nogen gæld til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at der i 1980'erne ikke blev foretaget edb-registrering af de ikke afsluttede tvangsauktionssager, hvorfor dette arbejde foretages manuelt. Sidstnævnte er årsagen til, at debitorer efterfølgende har haft held til at optage nye lån hos realkreditinstituttet, uden at instituttet har gjort opmærksom på eller har krævet afvikling af allerede eksisterende krav.

Nævnet bemærkede, at tvangsauktionen fandt sted den 28. februar 1984. Realkreditinstituttet gjorde hverken i forbindelse med tvangsauktionen eller i forbindelse med videresalget af ejendommen pr. 1. august 1984 klageren bekendt med, at der ville blive gjort en restfordring gældende mod hende. Efter det oplyste ydede realkreditinstituttet i 1988 lån til klageren uden på dette tidspunkt - selv om realkreditinstituttet havde kontakt med klageren og derfor havde en særlig anledning hertil - at tage forbehold om, at restfordringen på godt 58.000 kr. ville blive gjort gældende mod klageren. Realkreditinstituttets restkrav med renter blev først rejst næsten 13 1/2 år efter tvangsauktionen. Nævnet fandt under disse omstændigheder, at realkreditinstituttet havde fortabt sin ret til at gøre restfordringen gældende og tilpligtede realkreditinstituttet at anerkende, at instituttet havde fortabt sin ret til at gøre noget krav gældende over for klageren vedrørende restfordringen i anledning af tvangsauktionen den 28. februar 1984.

B9708041
gældsovertagelse
frigørelse for gældsansvar

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 8. juli 1998

Klageren ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom. Klageren underskrev den 22. januar 1986 et pantebrev vedrørende et lån til det indklagede realkreditinstitut. Realkreditinstituttets lån var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, hvoraf det blandt andet fremgår, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, og at kapitalen uanset pantebrevets uopsigeligthed kan forlanges indfriet, hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer, samt at vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

Ifølge vedtægterne for realkreditinstituttet afgør instituttet om gældsovertagelse kan ske og kan fastsætte nærmere vilkår herfor. Dette fremgår tillige af realkreditinstituttets almindelige forretningsbetingelser, som udleveres til låntagerne i forbindelse med afgivelse af lånetilbud.

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

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

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

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

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

Af tilsigelse af 3. april 1992 fra fogedretten til klageren på ejendommens adresse i anledning af udlægsbegæringen, fremgår det, at tilsigelsen den 26. april 1992 blev for- søgt forkyndt for klageren, og der er påført tilsigelsen en bemærkning om, at klageren var oplyst fraflyttet.

Realkreditinstituttet rykkede den 16. juli 1992 klagerens tidligere ægtefælle for de manglende dokumenter for bevilling af gældsovertagelse.

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

Den 21. november 1992 fremsendte klageren en anbefalet skrivelse til realkreditinstituttet, hvori han stillede sig uforstående over for, at retsforfølgningen vedrørende terminsrestancer skulle vedrøre ham, idet han og hans tidligere ægtefælle var blevet separeret i maj 1986, på hvilket tidspunkt lånet til realkreditinstituttet ikke var udbetalt til hans tidligere ægtefælle.

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

Der blev den 8. december 1992 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring var på tvangsauktionen opgjort til 239.668 kr., som havde prioritet efter fordringer for i alt 604.262 kr. Højestbydende på tvangsauktionen blev en foranstående panthaver med et bud på 478.705 kr.

Den 15. december 1992 meddelte realkreditinstituttet klageren, at tredjemand på tvangsauktionen den 8. december 1992 havde overtaget ejendommen. Realkreditinstituttet opgjorde sit tab, for hvilken klageren hæftede personligt, til 345.225 kr., hvortil skulle lægges rente på 9 pct. p.a. fra tvangsauktionstidspunktet. Realkreditinstituttet opfordrede klageren til at rette henvendelse til instituttets afdeling for personlig gældsansvar med henblik på etablering af en afviklingsordning.

Den 26. januar 1993 redegjorde den tidligere ægtefælles advokat i bodelingssagen over for klagerens advokat i bodelingssagen for klagerens gældsovertagelsesbestæbelser. Af redegørelsen fremgik det blandt andet, at klagerens tidligere ægtefælle forud for 1. marts 1991 flere gange telefonisk havde forespurgt realkreditinstituttet om årsagen til, at terminsopkrævningerne var i klagerens navn. Hertil havde realkreditinstituttet svaret, at det skulle blive ændret. Da der ikke skete nogen ændring, var den tidligere ægtefælle taget ind til realkreditinstituttet og havde talt med en ung mand, der skrev en masse ned og meddelte, at nu skulle gældsovertagelsen nok gå i orden. Efter skrivel- sen af 20. marts 1991 sendte klagerens tidligere ægtefælle de ønskede oplysninger. Noget senere sendte realkreditinstituttet hende et brev om, at man ikke havde mod- taget oplysningerne. Klagerens tidligere ægtefælle fastholdt telefonisk, at hun havde

fremsendt oplysningerne, men realkreditinstituttet fastholdt, at instituttet ikke havde fået disse. Herefter gjorde hun ikke mere ved sagen. De årsopgørelser, hun havde modtaget fra realkreditinstituttet, havde været i klagerens navn.

Klagerens advokat i bodelingssagen rettede den 28. april 1993 henvendelse til Det Danske Advokatsamfund med en redegørelse for hendes engagement i bodelingssagen, herunder at hun ikke anså sig for ansvarlig for, at gældsovertagelsen vedrørende lånet til realkreditinstituttet ikke var blevet bragt i orden.

Klagerens nuværende advokat anmodede den 26. august 1993 realkreditinstituttet om at meddele ham, hvorvidt instituttet fastholdt, at klageren var forpligtet i relation til lån hos realkreditinstituttet, og i bekræftende fald meddele ham, om man ville gøre krav gældende og med hvilket beløb. Klagerens advokat bad endvidere realkreditinstituttet om at oplyse, hvorvidt der efter maj 1986 var fremsendt gældsovertagelseserklæring vedrørende lån til realkreditinstituttet, hvorvidt klageren havde underskrevet pantebrevet til realkreditinstituttet som debitor eller kautionist, samt hvornår klageren var indkaldt til auktion og i det hele taget var orienteret om manglende betaling i perioden maj 1986 til auktionsdagen samt dokumentation for, at rente og bidrag var indberettet til skattemyndighederne i klagerens navn og CPR.nr. i perioden maj 1986 til marts 1991.

Den 1. oktober 1993 meddelte klagerens advokat realkreditinstituttet, at han tog det manglende svar som et udtryk for, at realkreditinstituttet frafaldt at gøre krav gældende mod klageren.

Den 6. oktober 1993 meddelte realkreditinstituttet klagerens advokat, at man ville gøre et krav på 239.668 kr. gældende mod klageren.

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

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

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

Klagerens advokat meddelte den 25. juli 1994 realkreditinstituttets advokat, at han ville betragte instituttets krav mod klageren som bortfaldet, medmindre realkreditinstituttets advokat inden for de næste 3 uger indbragte sagen for retten med en konkret påstand om klagerens betaling som debitor i henhold til realkreditinstituttets pantebrev. Klagerens advokat tilføjede, at et eventuelt krav mod klageren alene beroede på, at der i forbindelse med klagerens skilsmisse blev begået fejl hos de involverede advokater og tilføjede, at realkreditinstituttets manglende reaktion i sagen sandsynligvis indebar, at muligheden for at kunne gøre ansvar gældende over for disse advokater var begrænset, og at en stævning under alle omstændigheder var en nødvendighed for, at kravet efterfølgende kunne rejses over for de berørte advokater.

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

Realkreditinstituttets advokat rettede den 19. september 1995 henvendelse til klagerens advokat for at høre, hvorvidt klageren var indstillet på en frivillig ordning, således at en retssag kunne undgås, hvilket klagerens advokat den 16. oktober 1995 efter aftale med klageren afviste.

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

Den 10. maj 1996 blev der afsagt gældssaneringskendelse vedrørende klagerens tidligere ægtefælle. Af gældssaneringskendelsen fremgik det, at al gæld stiftet før 23. august 1994 ville blive nedsat til 7,2078 pct. svarende til 48.000 kr., som skulle betales i månedlige afdrag på 800 kr. Af det månedlige afdrag skulle 332 kr. indbetales på en særskilt pengeinstitutkonto, og det på kontoen indestående beløb frigives til realkreditinstituttet eller klageren, når det ved forlig eller endelig dom var afgjort, hvem af disse parter, der var rette kreditor.

Af realkreditinstituttets indberetningsjournaler vedrørende renteindberetninger for årene 1989-1992 fremgår det, at renter blev indberettet under klagerens CPR.nr. Af årsopgørelser fra skattevæsenet vedrørende klageren for årene 1986-1990 fremgår det, at klageren fik fradrag for renteudgifter vedrørende prioritetsgæld i 1986, 1989 og 1990, mens han ikke fik fradrag for sådanne renteudgifter i 1987 og 1988.

Den 5. december 1996 afviste Advokatsamfundets Erstatningsfond over for klagerens advokat på det foreliggende grundlag at behandle et krav mod den advokat, som skulle berigtige ejendomsoverdragelsen til klagerens tidligere ægtefælle. Afvisningen var blandt andet begrundet i, at erstatningskravet tilsyneladende var rejst over for Erstatningsfonden senere end 6-måneders fristen herfor, at det ikke forekom ganske åbenbart, at den berigtigende advokat (efterfølgende afgået ved døden) havde handlet ansvarspådragende ved ikke før sin afslutning af sagen at have afklaret spørgsmålet om gældsovertagelse, og at et eventuelt krav under alle forhold afhang af udfaldet af retssagen mellem realkreditinstituttet og klageren.

Klagerens advokat fremsendte den 6. december 1996 brevet fra Erstatningenfonden til realkreditinstituttets advokat og forespurgte, om et forlig på 50.000 kr. med forholdsmæssige renter var udelukket.

Den 21. august 1997 udsatte retten sagen til den 18. december 1997 på Realkreditankenævnets udtalelse.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at gøre krav gældende mod ham vedrørende lån i den omhandlede ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at det påhviler handelsparterne eller deres repræsentanter at sørge for, at gældsovertagelse gennemføres, og at sælgeren i almindelighed ikke er frigjort for sit gældsansvar, før realkreditinstituttet - efter bevilling af gældsovertagelse til den nye ejer - har givet sælgeren meddelelse herom. I gældsovertagelsesekspeditioner, der ikke foretages inden for rimelig tid eller med et sædvanligt ekspeditionsforløb, må det dog påhvile realkreditinstituttet at rette henvendelse til sagens parter om den manglende gældsovertagelse, således at de kan varetage deres interesser.

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

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

En afvejning af disse forhold førte til, at Nævnet tilpligtede realkreditinstituttet - i overensstemmelse med Nævnets forligsforslag til parterne - at nedsætte sit krav over for klageren til et beløb, som Nævnet skønsmæssigt ansatte til 75.000 kr.

B9709042 **terminsydelse -** **rettidig betaling**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. januar 1998

Klageren har en ejendom, hvori der indestår lån til det indklagede realkreditinstitut.

Af kontoudtog fra GiroBank af 11. januar 1996 fremgår blandt andet følgende posteringer:

Nr.	Bogf. dato	Rente dato		Indbetaling udbetaling
2	29/12	02/01	Check,indsat ...	34.100,00 +
8	02/01	02/01	Giroindbetalingskort ...beløbet er overført til(realkreditinstituttet)..."	14.116,55 -

Af kontoudskrift af 8. maj 1996 fra klagerens pengeinstitut fremgår blandt andet følgende postering:

Dato	Tekst	Valør	Postering	Saldo
02.01.96	CHECK ...	29.12	34.100,00	828,93

Terminsoptkrævningen for marts termin 1996 fra realkreditinstituttet var påført et morarentebeløb på 211,75 kr.

Klageren rettede den 1. juli 1997 henvendelse til realkreditinstituttet, idet han i forbindelse med optagelse af et nyt lån havde erfaret, at han hos realkreditinstituttet var registreret som dårlig betaler. Klageren vedlagde kontoudskriften af 11. januar 1996 og understregede, at han aldrig de sidste 20 år havde foretaget en for sen indbetaling af terminsydelse til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet udstedte den 21. juli 1997 prioritetskundebevis til klageren og hans ægtefælle.

Klageren meddelte den 31. juli 1997 realkreditinstituttet, at han tog de fremsendte prioritetskundebeviser som accept fra realkreditinstituttets side af dokumentation for rettidig indbetaling af december termin 1995. Klageren bad derfor om at få krediteret de morarenter på 211,75 kr., som var pålignet i marts termin 1996.

Den 4. august 1997 oplyste realkreditinstituttet over for klageren, at instituttet havde givet ham prioritetskundestatus på baggrund af hans hidtidige kundeforhold med realkreditinstituttet. Vedrørende kravet om refusion af morarenter henviste realkreditinstituttet til GiroBank, da realkreditinstituttet først havde modtaget terminsbetalingen den 2. januar 1996, hvilken rentedato også fremgik af klagerens oversigt fra GiroBank.

Ved brev af 11. august 1997 til realkreditinstituttet henviste klageren til, at det udtrykkeligt af Justitsministeriets pantebrevsformular B fremgik, at indbetaling til et pengeinstitut her i landet var rettidig betaling, og at beløbet i henhold til tidligere fremlagt dokumentation var indbetalt fredag den 29. december 1995, hvilket var sidste rettidige indbetalingsdag for den opkrævede terminsydelse fra realkreditinstituttet. Klageren fastholdt derfor kravet om refusion af morarentebeløbet.

Den af realkreditinstituttet fremlagte BG Bank-kuvert til brug for fremsendelse af indbetalingskort indeholder på bagsiden følgende tekst:

"Når check medfølger:

Betaling foretages bogføringsdagen efter, blanketten er modtaget i BG Bank.

Uden medfølgende check:

Betaling foretages den bogføringsdag, blanketten modtages i BG Bank."

Yderligere korrespondance mellem parterne om det rettidige betalingstidspunkt førte ikke til en afklaring, hvorfor klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale ham den vedrørende december terminen opkrævede morarente på 211,75 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerens ægtefælle oplyste over for Nævnssekretariatet, at klageren ved sin indbetaling pr. check til BG Bank den 29. december 1995 anvendte de af BG Bank udleverede kuverter til brug for fremsendelse af indbetalingskort, og at kuerten endvidere indeholdt giroopkrævningen fra realkreditinstituttet.

Nævnet bemærkede, at sidste rettidige betalingsdag for terminsydelsen vedrørende december termin 1995 til realkreditinstituttet var den 29. december 1995. Efter det oplyste modtog BG Bank den 29. december 1995 klagerens kuvert indeholdende en check på 34.100 kr. samt et giroindbetalingskort vedrørende december terminsydelsen på 14.116,55 kr. Da klagerens indbetaling og betalingsinstruks således var pengeinstitut i hænde på sidste rettidige betalingsdag, fandt Nævnet, at klagerens indbetaling måtte anses for rettidig. Det forhold, at realkreditinstituttet muligvis havde været ude af stand til på grundlag af betalingsmeddelelserne fra pengeinstitut at konstatere, om indbetalingen var rettidig, kunne ikke føre til et andet resultat.

Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren det opkrævede morarentebeløb på 211,75 kr. vedrørende december termin 1995.

B9712061
morarente ved
for sen betaling

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 1. april 1998

I klagernes ejendom indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det, at terminsydelserne skulle erlægges kontant med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i terminsmåned, som ikke var en lørdag, søndag eller helligdag, at lånet forfaldt til skadesløs betaling, og at der påløb morarenter og gebyrer i henhold til de af realkreditinstituttet til enhver tid fastsatte regler herom, hvis ydelsen ikke var betalt inden den fastsatte betalingsfrist, at morarentesatsen for tiden var 1,5 pct. pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag, at morarenten udløstes straks efter sidste rettidige betalingsdag og dernæst hver den 11. i måneden, at realkreditinstituttet kunne fastsætte regler om gebyrer for erindrings- og misligholdelsesbreve samt for serviceydelser m.v. i forbindelse med lånet og til enhver tid og uden varsel kunne ændre størrelsen heraf, samt fastsætte nye gebyrbelagte ydelser, samt at realkreditinstituttet forbeholdt sig ret til prisændringer, herunder ændring af morarentesatsen og beregningsmetoden.

Pantebrevet er oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, hvoraf det blandt andet fremgår, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, at der svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler, hvis kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke erlægges rettidigt, og at dagen udskydes til den følgende hverdag, hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni.

Realkreditinstituttets vedtægter indeholder i § 23 en hjemmel til for bestyrelsen at fastsætte de nærmere vilkår og retningslinier for realkreditinstituttets udlån. Dette er sket i et udlånsregulativ, der blandt andet indeholder bestemmelser om morarenteberegning m.v.

Af realkreditinstituttets giroopkrævning til klagerne vedrørende terminsydelsen for december 1996 fremgik det, at sidste rettidige betalingsdag var den 31. december 1996. På giroopkrævningens bagside var det anført, at morarenten er den ekstra rente, realkreditinstituttet opkræver, hvis der betales terminsydelse efter sidste rettidige betalingsdag. Det fremgik endvidere, at realkreditinstituttet beregner morarente pr. påbegyndt måned regnet fra den 11. i terminsmåned, og realkreditinstituttet opkræver beløbet sammen med en efterfølgende terminsydelse.

Tinglysningslovens § 42 a har følgende ordlyd:

"§ 42 a. Indbetaling efter et pantebrev i fast ejendom til et pengeinstitut her i Riget, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet."

I Karnov er der til bestemmelsen knyttet blandt andet følgende kommentar:

"(267) Det er herefter tilstrækkeligt, at indbetaling til et pengeinstitut her i riget (bortset fra Grønland) - herunder til GiroBank A/S gennem posthuse, samdriftsposthuse eller andre, med hvem GiroBank A/S måtte have indgået aftale om udførelse af forretninger - har fundet sted på betalingsfristens sidste dag, og det er således uden betydning, om betalingen først kommer kreditor i hænde efter fristens udløb. Betales ydelsen med check, der forsendes med brev - herunder anbefalet brev, kan betalingen først anses for sket, når brevet er kommet frem til betalingsstedet... Bestemmelsen medfører ingen ændring af det efter panteforholdet gældende betalingssted, men har alene den betydning, at debitor inden for de i pantebrevet angivne frister kan vælge mellem at betale på betalingsstedet og at indbetale beløbet til GiroBank gennem postvæsenet eller til et andet pengeinstitut til befordring til betalingsstedet... Bestemmelsen indebærer ingen ændringer i den almindelige formueretlige grundsætning om, at risikoen for befordring af betaling til betalingsstedet påhviler afsen-

der i tilfælde af, at indbetalingen går tabt. Debitor kan imidlertid i så fald søge tabet dækket hos pengeinstituttet efter aln regler herom. Derimod indebærer bestemmelsen, at forsinkelsen af udbetalingen til kreditor, der skyldes pengeinstitutforhold, ikke kommer debitor til skade...”

Klagernes betaling af terminsydelsen blev modtaget hos realkreditinstituttet i en kuvert, som realkreditinstituttet har påstemplet/påtegnet: “Modtaget Receptionen 02 jan 1997 kl. 14.45 + check”. Kuvertens afsendelsesdato fremgår ikke af denne, ligesom kuverten ikke er poststempleet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. februar 1997 terminsopkrævning til klagerne vedrørende terminsydelsen for marts 1997. Terminsopkrævningen var påført et morarentebeløb på 590,49 kr.

Efter henvendelse fra klagerne meddelte realkreditinstituttet den 1. maj 1997 klagerne, at en gennemgang af instituttets indbetalingssystem viste, at klagernes betaling var registreret som indkommet den 2. januar 1997. Eftersom betalingen ikke var rettidig, var klagerne blevet pålagt en måneds morarente, det vil sige 1,5 pct. af 39.366,26 kr. Realkreditinstituttet opfordrede klagerne til at fremsende dokumentation, der viste, at betalingen var foretaget rettidig, såfremt klagerne var i besiddelse af en sådan dokumentation. Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at opkræve morarente, subsidiært at instituttet havde været uberettiget til at opkræve morarente af den aktuelle størrelse. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at bestemmelserne om rettidig betaling og konsekvenserne af manglende overholdelse heraf dels fremgår af pantebrevet, herunder justitsministeriets pantebrevsformular B, dels af instituttets vedtægter og udlånsregulativ, og dels af tinglysningslovens § 42. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at klagernes betaling var fremkommet rettidigt.

Flertallet fandt, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til at opkræve morarente i tilfælde af manglende rettidig terminsbetaling. Ud fra en vurdering af de samlede hensyn, der må antages søgt varetaget ved instituttets morarenteopkrævning, fandt flertallet ikke grundlag for at tilsidesætte den anvendte beregningsmåde (påløbstidspunkt og rentesats). Flertallet havde herved også tillagt det betydning, at en beregningsmåde svarende til realkreditinstituttets er almindelig på realkreditområdet, og at en lignende beregning anvendes af det offentlige inden for skatte- og afgiftslovgivningen. Flertallet stemte som følge heraf for at frifinde realkreditinstituttet.

Formanden udtalte i tilslutning hertil, at han var enig i, at der i aftalegrundlaget er den fornødne hjemmel til at opkræve morarenter. Formanden fandt imidlertid, at den opkrævede morarente blandt andet som følge af den nuværende lave markedsrente væsentligt oversteg morarenten i private skyldforhold, således som denne rente beregnes efter renteloven. Under hensyn til, at det offentlige blandt andet inden for skatte- og afgiftslovgivningen beregner sig morarente på lignende måde som realkreditinstituttet, fandt formanden ikke fuldt tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte realkreditinstituttets morarenteberegning i medfør af aftalelovens § 36.

Mindretallet fandt, uanset at der i aftalegrundlaget fandtes bestemmelser om morarente, at såvel satsen som beregningsmåden var i strid med punkt 7 i Forbrugerombudsmandens retningslinier for etik i realkreditinstitutter, og at den beregnede morarente var åbenbar urimelig, jf. aftalelovens § 36.

Det berettigede efter mindretallets opfattelse ikke realkreditinstituttet til at anvende den aktuelle morarenteberegning og -sats, at der i det offentlige anvendes en tilsvarende fremgangsmåde.

Mindretallet fandt endvidere, at morarentesatsen burde fremgå af bagsiden af realkreditinstituttets giroopkrævninger, der indeholder de øvrige oplysninger om beregning af morarente.

Mindretallet stemte som følge af det anførte for væsentligt at nedsætte den morarente, som realkreditinstituttet havde opkrævet hos klagerne som følge af den forsinkede terminsbetaling.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

B9712063 **honorar for arkitektHjælp**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 1. april 1998

Det indklagede realkreditinstitut lancerede i sit kundeblad fra maj 1995 en ny service: ArkitektHjælpen. Kundebladet indeholdt en beskrivelse af ordningen, herunder at første trin er et uforpligtende møde med en af realkreditinstituttets kunderådgivere med henblik på at afdække de økonomiske muligheder, at andet trin er et uforpligtende møde med arkitekten, på hvilket idéer og muligheder kan drøftes, at tredje trin er anmodning til arkitekten om et idéoplæg med tilhørende skitse til en pris af 4.000 kr., og at fjerde trin er udarbejdelse af et færdigt projekt, for hvilket der skal betales særskilt.

Af realkreditinstituttets brochure "ArkitektHjælp Samarbejdet med arkitekten" fra marts 1996, der indeholder flere eksempler på skitser i et idéoplæg, fremgår det, at vurdering af den eksisterende bolig og et lånetilbud fra realkreditinstituttet samt det første møde med arkitekten, hvor det kan aftales, om der skal udarbejdes et idéoplæg, er gratis, og at idéoplægget med skitser fra arkitekten koster 4.000 kr.

Af en avisannonce fra den 15. september 1996 som led i realkreditinstituttets markedsføring af ordningen fremgår det, at man hos realkreditinstituttet kan få ArkitektHjælp for 4.000 kr., der blandt andet omfatter et idéoplæg fra en arkitekt samt et skøn over tid og økonomi for ombygningen.

Af realkreditinstituttets brochure "ArkitektHjælp For kun 4.000 kr." fra april 1997 fremgår det blandt andet, at man som kunde hos realkreditinstituttet har adgang til ArkitektHjælp, så man kan få ideerne rigtigt på plads samt få større overblik, før man går i gang med en ombygning, idet man får såvel skitser over ombygningen som skøn over tid og økonomi for kun 4.000 kr. Brochuren indeholder endvidere en beskrivelse af fremgangsmåden, herunder at det første møde med arkitekten er gratis og uforpligtende, hvorefter man kan bede arkitekten om et idéoplæg for kun 4.000 kr.

Klagerne henvendte sig i sommeren 1997 til realkreditinstituttet om arkitektHjælp. En af de arkitekter, der er tilknyttet realkreditinstituttets ArkitektHjælp, rettede på foranledning af realkreditinstituttet henvendelse til klagerne, og der blev efterfølgende på ejendommen afholdt et møde mellem klagerne og arkitekten.

Arkitekten udarbejdede den 7. august 1997 forslag til en karnaptilbygning bestående af fire skitser af henholdsvis situationsplan, facadetegning, snit over tilbygningen og stueplan.

Den 2. september 1997 fremsendte arkitekten en honoraropgørelse på 4.000 kr. til klagerne vedrørende det udarbejdede skitseoplæg.

Den 14. september 1997 protesterede klagerne over for realkreditinstituttet over det opkrævede honorar. Klagerne redegjorde i den forbindelse for deres indtryk af sagsforløbet, herunder at de havde haft opfattelsen af, at der var tale om gratis arkitekt-hjælp. Realkreditinstituttet havde ikke under ekspeditionsforløbet givet dem anledning til at revidere denne opfattelse, herunder havde hverken realkreditinstituttet eller arkitekten givet oplysninger om prisen for den "gratis arkitekt-hjælp". Klagerne afviste på den baggrund at betale det opkrævede honorar.

Arkitekten fremsendte den 3. november 1997 en rykkerskrivelse til klagerne vedrørende honoraret med oplysninger om, at sagen ville blive overdraget til retslig incasso, såfremt beløbet ikke var betalt inden den 15. november 1997.

Den 16. november 1997 rykkede klagerne realkreditinstituttet for svar. Samme dag gjorde klagerne arkitekten opmærksom på, at de fortsat afventede realkreditinstituttets svar.

Arkitekten meddelte den 17. november 1997 klagerne, at en sag mellem dem og realkreditinstituttet var tegnestuen uvedkommende, og at arkitekten i samråd med realkreditinstituttet havde overdraget sagen til retslig incasso.

En medarbejder fra realkreditinstituttets specialafdeling "ArkitektHjælpen" besvarede den 19. november 1997 klagerne henvendelser. Af svaret fremgik det, at kunde-rådgiveren og arkitekten over for medarbejderen havde tilkendegivet, at de havde orienteret klagerne om prisen på idéoplægget. Som følge heraf og på baggrund af realkreditinstituttets markedsføring af ordningen stod medarbejderen uforstående over for, at klagerne kunne få den opfattelse, at denne ydelse var gratis.

Den 20. november 1997 fremsendte arkitektens advokat en incassoskrivelse til klagerne. Advokaten opgjorde fordringen til 5.000 kr., inklusive incassoomkostninger på 1.000 kr., som dog kunne nedsættes til halvdelen ved betaling uden indsigelser inden 4 dage.

Klagerne indbetalte efterfølgende det omstridte beløb med forbehold for tilbagesøgning og indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte dem det beløb på 4.000 kr., som de har betalt i honorar til arkitekten for det udarbejdede skitseoplæg, samt incassoomkostninger ved inddrivelsen af dette beløb. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke, at det efter det oplyste kunne lægges til grund, at klagerne havde haft kendskab til realkreditinstituttets skriftlige materiale om reglerne for betaling af ArkitektHjælp. Nævnet fandt ikke, at klagerne efter ydelsens karakter burde indse, at der skulle betales for arkitektens idéoplæg med tilhørende skitser. Afgørende for, om klagerne havde haft pligt til at betale for ydelsen, blev herefter, om de kunne antages at have forpligtet sig hertil ved aftale. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet og arkitekten havde bevisbyrden for, at en aftale om betaling var indgået. Nævnet lagde her ved vægt på, at der ved en simpel standardprocedure bestående i en underskrift på en blanket - som efter det oplyste allerede forefandt - i forbindelse med arkitektens første besøg eller på anden måde kunne bringes klarhed over, om en potentiel kunde ønskede at betale 4.000 kr. for et idéoplæg med tilhørende skitser. En sådan bevisfikse-

ring ville også stemme bedst med bestemmelsen i punkt 6 i Forbrugerombudsmandens retningslinier om etik i realkreditinstitutter, hvorefter alle væsentlige aftaler skal indgås eller bekræftes skriftligt. Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet mod klagerne benægtelse havde bevist, at klagerne aftalemæssigt havde forpligtet sig til at betale for de udarbejdede skitser. Nævnet fandt videre, at realkreditinstituttet, der havde udviklet ordningen med ArkitektHjælpen og havde bragt klagerne i forbindelse med arkitekten, var forpligtet til at skadesløsholde klagerne for det betalte honorar og for udgifterne i anledning af incassosagen. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at refundere klagerne arkitekthonoraret på 4.000 kr. samt afholdte udgifter i anledning af incassosagen.

89712065
personlig fordring -
passivitet

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 25. november 1998

Klagerne ejede en ejendom, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut. Der blev den 16. januar 1985 afholdt tvangauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring var i henhold til salgsopstilling af 26. november 1984 opgjort på følgende måde:

<i>Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere...</i>	<i>1. Fordring opgjort pr. auktionsdato</i>	<i>2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne renter</i>	<i>3. Restancer...</i>
<i>Hæftelse nr. 1 lyst 15/4 1981 ...(realkreditinstituttet)..., opr. kr. 207.600,00 rente 19,2332% p.a., ordinær halvårlig ydelse kr. 20.045,86, obligationsrestgæld kr. 316.281,64, kontantlån ...</i>	<i>251.649,38</i>	<i>208.496,66</i>	<i>43.152,73</i>
<i>Hæftelse nr. 2 lyst 15/4 1981 ...(realkreditinstituttet)..., opr. kr. 206.000,00 rente 19,1444 p.a., ordinær halvårlig ydelse kr. 20.105,60, obligationsrestgæld kr. 315.163,55, kontantlån...</i>	<i>261.916,08</i>	<i>216.743,83</i>	<i>45.172,25</i>

I henhold til fagedbogsudskrift blev realkreditinstituttet højestbydende på tvangsauktionen med et bud på 430.000 kr.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 15. marts 1985 ejendommen for en pris på 508.848 kr., som blev berigtiget ved købernes overtagelse af de to indestående lån til realkreditinstituttet med restgælde på henholdsvis 206.839 og 205.281 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 96.728 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 30. oktober 1997 følgende brev til klagerne:

"...Den 15.03.1985 solgte ...(realkreditinstituttet)... den ejendom, som vi overtog fra Dem på tvangsauktionen den 16.01.1985. Vores endelige tab ser således ud:

*Tilgodehavende på ...(realkreditinstituttet)...-lån samt
eventuelle andre lån, som vi måtte overtage på auktionsdagen* 513.565,46 kr.

- Budsum på auktionen 430.000,00 kr.

Foreløbigt tab ved tvangsauktionen 83.565,46 kr.

*Deres endelige gæld efter salget,
se vedlagte opgørelse.* 64.094,41 kr.

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

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod dem. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Under klagesagen blev det oplyst, at den ene af klagerne i perioden efter tvangsauktionen havde optaget lån hos realkreditinstituttet.

Flertallet i Nævnet henviste til, at tvangsauktionen fandt sted den 16. januar 1985. Hverken i forbindelse med tvangsauktionen eller i forbindelse med videresalget af ejendommen pr. 15. marts 1985 gjorde realkreditinstituttet klagerne bekendt med, at der ville blive gjort en restfordring gældende mod dem. Som sagen var oplyst, bevilgede realkreditinstituttet gældsovertagelse til den ene af klagerne vedrørende et lån i den ejendom, som denne klager sammen med sin (nye) ægtefælle ejede fra 1990-1994. Hverken umiddelbart efter videresalget eller i forbindelse med bevilling af gældsovertagelse tog realkreditinstituttet - selv om instituttet havde en særlig anledning hertil - forbehold om, at restfordringen på godt 64.000 kr. ville blive gjort gældende mod klagerne. Realkreditinstituttets restkrav med renter blev først rejst ca. 12 1/2 år efter tvangsauktionen. Flertallet fandt under disse omstændigheder, at realkreditinstituttet havde fortabt sin ret til at gøre restfordringen gældende og stemte derfor for at tage klagernes påstand til følge.

Et mindretal fastslog, at realkreditinstituttets fordring først forældes efter 20 år, hvilket realkreditinstituttet havde været berettiget til at indrette sig på. Mindretallet delte ikke flertallets synspunkter om passivitet og fandt ikke, at realkreditinstituttet havde udvist en rettighedsfortabende adfærd. Efter mindretallets opfattelse tilkom det realkreditinstituttet - inden for forældelsesfristen - at tage stilling til, om og i bekræftende fald hvornår man ville gøre en restfordring gældende. Mindretallet stemte som følge heraf for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at anerkende, at instituttet havde fortabt sin ret til at gøre noget krav gældende over for klagerne vedrørende restfordringen fra tvangsauktionen den 16. januar 1985.

Realkreditinstituttet meddelte den 17. december 1998 Nævnssekretariatet, at instituttet ikke ønskede at være bundet af kendelsen.

B9712066
beregning og rådgivning i
forbindelse med låneomlægning

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 7. august 1998

Klageren havde i sin ejendom et kontantlån på oprindelig 17.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut samt tre private pantebrev på oprindelig henholdsvis 130.000 kr. til 15 pct. rente, 230.000 kr. til 13 pct. rente og 30.000 kr. til 13 pct. rente. Af side 1 på de to sidstnævnte private pantebrev fremgik det, at pantebrevet fra debtors side kunne indfries helt eller delvis med 3 måneders varsel til en termin, dog med respekt af pantebrevets særlige indfrielsesbestemmelser. Ifølge de særlige indfrielsesbestemmelser, som fremgik af pantebrevets side 2, skulle hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af pantebrevet ske til en kurs, der blev beregnet efter nærmere fastsatte kriterier.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. juni 1997 et lånetilbud til klageren vedrørende et 20-årigt kontantlån på 496.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at de private pantebrev forudsattes indfriet til kurs 110, at indfrielseskursen var skønnet eller aftalt, og at ændringer i kursen ville påvirke provenuet, som var beregnet til 119.562 kr. I lånetilbudet gjorde realkreditinstituttet opmærksom på, at instituttet for lån ydet af andre kreditorer ikke kendte de faktiske omkostninger, herunder indfrielsesvilkårene, og at det ville betyde ændringer i beregningen, hvis disse var anderledes end realkreditinstituttet havde anslået. Realkreditinstituttet rådede klageren til at indhente de manglende oplysninger. Endelig fremgik det, at beregningerne i tilbudet var foreløbige, og at der ville blive foretaget nye beregninger, når lånet blev udbetalt.

Klageren indgik den 25. juni 1997 en aftale med realkreditinstituttet om prioritering og tinglysning. Af aftalen fremgik det, at realkreditinstituttet skulle forestå udbetalingen af det tilbudte lån samt indfrielse af de fire indestående lån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. august 1997 et brev til klageren med følgende indhold:

"Herved meddeler vi Dem, at vi nu er klar til at indfri diverse pantebrev som skal indfries i forbindelse med hjemtagelse af nyt lån. Det ene private indfries pr. 26/8 1997 tillige med lån til ... (realkreditinstituttet)... Da de 2 resterende lån er med 3 måneders opsigelse til en termin kan disse alene indfries mod betaling af rente til 11/12 1997 eller opsiges pr. 11/9 1997, således at De betaler termin pr. 11/9 og vi indfrir pr. 11/12 1997. De bedes venligst kontakte os inden den 1. september for en aftale om hvordan pantebrevene ønskes indfriet."

Det tilbudte lån blev udbetalt og det indestående lån til realkreditinstituttet indfriet den 26. august 1997. Det private pantebrev på oprindelig 130.000 kr. blev indfriet den 26. august 1997 med 93.995 kr. De private pantebrev på oprindelig 230.000 kr. og 30.000 kr. blev indfriet med henholdsvis 277.473 kr. og 38.131 kr., svarende til indfrielseskurser på henholdsvis 132,0927 og 139,90.

Den 28. august 1997 fremsendte realkreditinstituttet en check til klageren på et overskydende provenu på 62.261 kr.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet var forpligtet til at udbetale hende et provenu, der svarede til, at de tre private pantebrev var indfriet til kurs 110. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at instituttet ultimo august 1997 telefonisk drøftede indfrielsesvilkårene med klageren. Den præcise indfrielseskurs blev ikke nævnt under telefonsamtalen. Sådanne indfrielseskurser indhentes normalt fra kreditor, umiddelbart før indfrielsen foretages, da kursen er baseret på en given obligationskurs. Klageren bestred over for Ankenævnet, at sådanne drøftelser havde fundet sted.

Klageren oplyste over for Nævnet blandt andet, at hun sammen med sin låneansøgning afleverede kopi af de private pantebrevet til realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet afviste over for Nævnet at have været i besiddelse af kopi af de private pantebreve på tidspunktet for udarbejdelsen af lånetilbudet.

Flertallet i Nævnet fandt ikke, at det på det foreliggende grundlag kunne afgøres, om realkreditinstituttet var i besiddelse af de private pantebreve, da lånetilbudet blev afgivet den 18. juli 1997. Det havde imidlertid påhvilet realkreditinstituttet som professionel långiver i forbindelse med lånetilbud om låneomlægning at sikre sig, at grundlaget herfor var fyldestgørende, herunder at indfrielsesvilkårene på de private pantebreve var oplyst. Realkreditinstituttet havde i lånetilbudet angivet en indfrielseskurs på 110 i stedet for en (skønnet) kurs på 100, som må anses for det sædvanlige, hvis de faktiske indfrielsesvilkår ikke kendes. Realkreditinstituttet havde herved - uanset de generelt udformede forbehold i lånetilbudet - givet klageren en forventning om, at det tilbudte lån efter indfrielse af realkreditinstituttets lån og de private pantebreve ville resultere i et overskydende provenu i størrelsesordenen 119.000 kr. Realkreditinstituttet havde ikke mod klagerens benægtelse bevist, at klageren i telefonsamtalen efter brevet af 21. august 1997 blev orienteret om den faktiske indfrielseskurs på de private pantebreve.

Efter flertallets opfattelse var der ikke grundlag for at antage, at klageren ved at indfri de private pantebreve i overensstemmelse med deres vilkår havde lidt et tab, der kunne kræves erstattet af realkreditinstituttet. Flertallet mente heller ikke, at realkreditinstituttet ud fra garantisynspunkter eller lignende betragtninger havde forpligtet sig over for klageren til at dække et beløb svarende til forskellen mellem den angivne indfrielseskurs i lånetilbudet og den faktiske indfrielseskurs på de private pantebreve. Flertallet mente endvidere ikke, at der var omstændigheder, der sandsynliggjorde, at låneomlægningen ikke ville være blevet gennemført med et større lån end sket, hvis beregningen af lånetilbudet og låneomlægningen var sket med udgangspunkt i de faktiske indfrielseskurser på de private pantebreve. Efter flertallets opfattelse burde klageren stilles, som om realkreditinstituttet den 18. juni 1997 havde tilbudt et lån, der efter indfrielse af de private pantebreve resulterede i et overskydende provenu i størrelsesordenen 119.000 kr. med fradrag af de terminsydelser m.v., der afholdtes i forbindelse med låneomlægningen. Flertallet mente endvidere, at realkreditinstituttet som følge af den mangelfulde behandling af låneomlægningen måtte være afskåret fra at beregne sig gebyrer for sagens ekspedition, og at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale klageren opkrævede gebyrer.

Mindretallet fandt, at der gennem de helt konkrete oplysninger i lånetilbudet af 18. juni 1997 om en indfrielseskurs på 110 på de private pantebreve i stedet for - således som det er sædvanligt - en angivelse af en (skønnet) indfrielseskurs på 100, var givet et løfte om et overskydende provenu efter indfrielse af de indestående lån i størrelsesordenen 119.000 kr. med fradrag af de terminsydelser m.v., der afholdtes i forbindelse med låneomlægningen.

Som følge af det generelt formulerede forbehold i lånetilbudet om, at beregningerne var foreløbige, måtte klageren dog efter mindretallets opfattelse tåle et mindre udsving i indfrielseskurserne på de private pantebreve, men ikke en reduktion af det overskydende provenu fra 119.000 til 62.000 kr. Mindretallet fandt efter det anførte, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren og ansatte skønsmæssigt erstatningen til 35.000 kr.



Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at yde klageren et supplerende lån på 40.000 kr. - eventuelt som reservefonds-lån - på tilsvarende vilkår som lånet på 496.000 kr. og uden yderligere omkostninger for klageren. Realkreditinstituttet blev endvidere tilpligtet at tilbagebetale samtlige opkrævede gebyrer i lånesagen til klageren.

B9801018
rådgivning om valg
af renteprocent

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 4. september 1998

I forbindelse med køb og opførelse af sin ejendom optog klageren i 1980 to kontant-lån hos det indklagede realkreditinstitut. Kontantlånene havde hovedstole på henholdsvis 208.000 kr. til 18,244 pct. årlig rente og 206.000 kr. til 18,176 pct. årlig rente, og obligationshovedstole på henholdsvis 357.009 kr. og 356.946 kr.

Klageren fremsendte den 10. oktober 1993 en låneansøgning til realkreditinstituttet, hvori han anmodede om lånetilbud samt en konsekvensberegning. Ifølge låneansøgningen skulle lånetilbudet m.v. sendes til klagerens pengeinstitut. På låneansøgningen havde klageren afkrydset for, at der ønskedes 30-årigt kontantlån. Realkreditinstituttet fremsendte den 25. oktober 1993 tilbud på et 30-årigt kontantlån på 644.000 kr. til klagerens pengeinstitut. Beregningerne i lånetilbudet var baseret på salg af 6 pct. obligationer til kurs 88,15. Af lånetilbudet fremgik det endvidere, at udbetaling kunne finde sted med en anden obligationsrente og -serie end den i tilbudet anførte.

Klageren gav den 11. december 1993 fuldmagt til sit pengeinstitut til udbetaling af det tilbudte lån til dagskurs.

De i ejendommen indestående ældre kontantlån havde ifølge årsopgørelse for 1993 fra realkreditinstituttet ved udgangen af 1993 kontantrestgælde på henholdsvis 195.957 kr. og 197.430 kr. og obligationsrestgælde på henholdsvis 300.360 kr. og 300.833 kr. til en skattekurs på 100.

Klagerens pengeinstitut anmodede den 24. marts 1994 realkreditinstituttet om udbetaling af det tilbudte lån. Det nye lån blev udbetalt den 5. april 1994 til kurs 85,70, og der blev solgt 6 pct. obligationer for i alt 751.458 kr. til tilvejebringelse af lånebeløbet.

Ifølge årsopgørelse for 1994 fra realkreditinstituttet udgjorde kontantrestgælden på det nye lån ultimo 1994 639.622 kr., obligationsrestgælden 744.654 kr. og den skattemæssige kursværdi ved kurs 74 på 551.044 kr. De tilsvarende tal fra årsopgørelsen for 1997 viste en kontantrestgæld på 619.158 kr., en obligationsrestgæld på 713.741 kr. og en skattemæssig kursværdi ved kurs 99,20 på 708.031 kr.

Klageren rettede den 4. februar 1998 henvendelse til realkreditinstituttet, idet han var utilfreds med rådgivningen i forbindelse med sin låneomlægning.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en erstatning i størrelsesordenen 200.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at klageren i sin låneansøgning anmodede om et 30-årigt kontantlån og angav, at korrespondancen skulle sendes til hans pengeinstitut. Realkreditinstituttet fremsendte den 25. oktober 1993 et tilbud på et 30-årigt kontantlån baseret på salg af 6 pct. obligationer. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet,

at udbetaling kunne finde sted med en anden obligationsrente og -serie end den i tilbudet anførte. Klageren gav den 11. december 1993 fuldmagt til sit pengeinstitut til udbetaling af det tilbudte lån til dagskurs.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet ikke under de nævnte omstændigheder havde handlet ansvarspådragende ved at tilbyde og indgå aftale med klageren om et kontantlån baseret på 6 pct. obligationer, som på tidspunktet for lånet var almindeligt benyttet med henblik på at opnå lave terminsydelser. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9802028 **rådgivning om valg** **af renteprocent**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. november 1998

Klageren underskrev den 5. oktober 1994 aftale vedrørende køb af den omhandlede ejendom. Købesummen skulle blandt andet berigtiges ved optagelse af lån hos det indklagede realkreditinstitut. Af købsaftalen fremgik det, at der var anslået et ejerskiftelån på 526.000 kr. som 30-årigt kontantlån. Købsaftalen indeholdt en ydelsesreguleringsklausul, hvoraf det fremgik, at kontantlånet var beregnet på basis af 30-årige 6 pct. obligationer. Købsaftalen var betinget af, at klagerens advokat kunne godkende handlen. Det fremgik af købsaftalen, at ejerskiftelånet skulle søges af ejendomsmægleren og hjemtages af sælgerens pengeinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 24. oktober 1994 tilbud til ejendomsmægleren vedrørende det i købsaftalen stipulerede kontante ejerskiftelån på 526.000 kr. Lånetilbudet og det medfølgende pantebrev blev udstedt til sælgerne af ejendommen. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at lånet var baseret på 6 pct. obligationer, og at beregningerne var sket med udgangspunkt kurs 74,15, svarende til en obligationshovedstol på 709.373 kr.

Den berigtigende advokat fremsendte den 10. januar 1995 en af klageren underskrevet gældsovertagelseserklæring til realkreditinstituttet tillige med genpart af det tinglyste skøde og bad om en bekræftelse på det skete ejerskifte.

Realkreditinstituttet meddelte den 9. februar 1995 den berigtigende advokat, at instituttet havde bevilget gældsovertagelse til klageren.

Realkreditinstituttets årsopgørelser fra 1994-1997 til klageren indeholder følgende udvikling af henholdsvis kontantrestgæld, obligationsrestgæld og skattemæssig kursværdi:

	1994	1995	1996	1997
<i>Kontantrestgæld</i>	525.717,00	522.286,31	518.523,91	514.397,70
<i>Obligationsrestgæld</i>	726.265,47	717.240,73	707.662,21	697.495,92
<i>Kurs</i>	73,900	85,100	88,850	99,25
<i>Kursværdi</i>	536.710,18	610.371,86	628.757,87	692.264,70

Klageren rettede den 6. februar 1998 henvendelse til realkreditinstituttet, idet han var utilfreds med den rådgivning, han havde fået i forbindelse med finansieringen af ejen-

domskøbet i 1994. Klageren fortalte, at han det meste af 1994 opholdt sig i Thailand. Primo oktober 1994 var han i Danmark for at erhverve en ejendom, som han kunne bo i, når han vendte hjem fra Thailand. Sammen med ejendomsmægleren besigtigede han den omhandlede ejendom, og den 4. oktober 1994 gennemgik han købsaftalen sammen med ejendomsmægleren, underskrev denne og erlagde 45.000 kr. Ejendomsmægleren redegjorde på intet tidspunkt for risiciene ved det omhandlede kontantlån, for obligationsrestgældens størrelse eller om muligheden for at optage et almindeligt obligationslån, med de fordele og ulemper, der måtte følge heraf. Den 6. oktober 1994 anmodede klageren sin advokat om at foretage det videre i forbindelse med købet og overtagelsen af ejendommen. Herefter tog klageren tilbage til Thailand. Klageren mente, at han havde lidt et tab svarende til forskellen mellem et almindeligt obligationslån og det optagne kontantlån.

Den 11. februar 1998 afviste realkreditinstituttet over for klageren at have rådgivet vedrørende finansieringen. Realkreditinstituttet henviste til, at instituttet i forbindelse med handel af fast ejendom virker som en ren engrosvirksomhed gennem levering af lånetilbud i overensstemmelse med angivelser fra ejendomsmægleren eller køberens advokat.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en erstatning på 164.850 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde til grund, at lånet var ydet af realkreditinstituttet som et 6 pct. lån på normale vilkår og i overensstemmelse med angivelserne i købsaftalen. Lånet blev hjemtaget af sælgerne og blev efterfølgende overtaget af klageren i henhold til gælds- overtagelseserklæring. Nævnet fandt, at det ikke i en sådan situation havde påhvilet realkreditinstituttet uopfordret at redegøre for konsekvensen af den valgte renteprocent. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9803051 **advokatomkostninger**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 4. september 1998

Det indklagede realkreditinstitut rejste den 20. juni 1997 krav over for klageren om betaling af 105.131 kr., som udgjorde realkreditinstituttets tab ved tvangsauktion den 29. juni 1983 over og videresalg den 1. oktober 1983 af klagerens daværende ejendom. Beløbet skulle tillægges 9 pct. p.a. i rente fra tvangsauktionstidspunktet - dog højst 5 års rente.

Klageren protesterede ved brev af 8. juli 1997 over det fremsatte krav.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 11. juli 1997 kravet og anmodede samtidig klageren om at udfylde og fremsende et budgetschema.

Klagerens advokat fremsendte den 13. august 1997 det ønskede budgetschema og fremsatte på klagerens vegne akkordtilbud om betaling af 25.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af mellemværendet. Realkreditinstituttet afviste den 15. august 1997 akkordtilbudet.

Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring af sagen, hvorfor klagerens advokat den 12. januar 1998 indbragte sagen for Realkreditankenævnet.

Realkreditinstituttet meddelte den 2. marts 1998 klagerens advokat, at instituttet efter på

ny at have gennemgået sagen havde besluttet pr. kulance at frafalde kravet mod klageren.

Klagesagen vedrørende den personlige fordring blev herefter afsluttet.

Klagerens advokat indbragte derefter nærværende sag, som vedrører afholdte advokat-omkostninger i forbindelse med den tidligere klagesag.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte klageren advokatombkostninger med i alt 5.000 kr. i anledning af sagen vedrørende den personlige fordring. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Der var efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at tilkende klageren advokatombkostninger. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at det - bortset fra et klagesagsgebyr på 100 kr. - ville have været muligt ombkostningsfrit at få behandlet tvisten om den personlige fordring ved at indbringe sagen for Realkreditankenævnet. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9803057
personlig fordring
forlig

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. december 1998

Klageren købte pr. 1. juni 1986 en ejerlejlighed for en nominel pris på 675.000 kr. Det indklagede realkreditinstitut ydede i forbindelse med købet et ejerskiftelån på 479.000 kr. som 8 pct. obligationslån.

Der blev den 14. marts 1991 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring var i henhold til tvangsauktionssalgsoptilling af 8. februar 1991 opgjort på følgende måde:

<i>Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere...</i>	<i>1. Fordring opgjort pr. auktionsdato</i>	<i>2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne renter</i>	<i>3. Restancer...</i>
<i>Hæftelse nr. 1. Opr.kr. 479.000, obl.lån rente 8% p.a. til ...(realkreditinstituttet)... Kvartårlig ydelse 12.453,82 Restg. 428.220,09</i>	481.655,34	426.513,57	55.141,77
<i>I alt ved budsum kr.</i>	481.655,34	426.513,57	55.141,77

Realkreditinstituttet blev på 2. auktion højestbydende med et bud på 150.000 kr.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. februar 1994 ejerlejligheden for en nominel pris på 323.000 kr.

Den 19. september 1995 gjorde realkreditinstituttet en personlig fordring på 264.555,59 kr. gældende over for klageren. Brevet var vedlagt en kontospecifikation fra realkreditinstituttets system for overtagne panter over ind- og udbetalingerne vedrørende den omhandlede ejerlejlighed. Af kontospecifikationen fremgik det, at realkreditinstituttets endelige tab efter videresalget udgjorde 264.555,59 kr.

Klageren anmodede den 26. september 1995 realkreditinstituttet om dokumentation for det af instituttet opgjorte krav på 264.555,59 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 6. oktober 1995 en redegørelse til klageren, hvoraf det blandt andet fremgik, at lejligheden af realkreditinstituttet var blevet solgt som led i et puljesalg. Realkreditinstituttet afviste at acceptere et af klageren fremsat akkordsforslag og tilbød samtidig klageren en ordning, hvorefter klageren den 1. januar 1996 skulle betale et engangsbeløb på 50.000 kr. og herefter hver den første betale 3.500 kr. på restfordringen. Forslaget var betinget af, at et anpartsselskab, hvori klageren er direktør, tiltrådte som debitorer, og at klageren kautionerede.

Klageren meddelte den 9. oktober 1995 realkreditinstituttet, at han ikke fandt, at betingelserne i retsplejelovens § 578 var opfyldt i forbindelse med realkreditinstituttets videresalg af ejerlejligheden, herunder kravet om, at salget - for at gøre et personligt krav gældende - skal være sket gennem en ejendomsmægler, der opfylder habilitetskravene i retsplejelovens § 562 - det vil sige, at ejerlejligheden skal være solgt i fri handel gennem en uafhængig ejendomsmægler. Klageren tilkendegav, at han fandt, at ejerlejligheden kunne have indbragt en salgssum på 550.000 kr., og at et korrekt salg næppe ville have ført til et tab for realkreditinstituttet. Klageren opfordrede realkreditinstituttet til at frafalde sit krav, subsidiært at kravet forligsmæssigt blev nedsat til 50.000 kr. til afvikling efter nærmere aftale, og at realkreditinstituttet vedstod et lånetilbud vedrørende en ejendom, som var ejet af det anpartsselskab, hvori klageren er direktør.

Den 18. oktober 1995 redegjorde realkreditinstituttet på ny for årsagen til, at ejerlejligheden var solgt som led i et puljesalg. Samtidig meddelte realkreditinstituttet klageren, at man ved opgørelsen af den personlige fordring mod klageren var indforstået med at lægge den værdi af ejerlejligheden til grund, som forud for tvangsauktionen var fastsat af en ejendomsmægler, hvilket ville føre til en nedsættelse af kravet til 185.500 kr. Realkreditinstituttet tilbød, at denne gæld kunne afvikles ved betaling af 50.000 kr. senest den 2. januar 1996 samt ved betaling af 3.500 kr. månedlig, første gang den 1. februar 1996. Det var en betingelse for aftalen, at anpartsselskabet underskrev et frivilligt forlig som debitor, og at klageren medunderskrev som selvskyldnerkautionist. Realkreditinstituttet tilkendegav samtidig, at instituttet, under forudsætning af, at det skitserede forlig blev oprettet, ville være indforstået med at bevilge ejerskiftebelåning i en nærmere angiven ejendom med nævnte anpartsselskab som køber og debitor.

Den 21. oktober 1995 accepterede klageren over for realkreditinstituttet på anpartsselskabets og egne vegne realkreditinstituttets skitse til forlig, som han bad instituttet klargøre til underskrift. Klageren bad samtidig om dokumentation for nogle nærmere angivne poster i realkreditinstituttets kontospecifikation.

Realkreditinstituttet meddelte den 31. oktober 1995 klageren, at instituttet i henhold til aftalen i sit brev af 18. oktober 1995 havde oprettet en aftale på 185.000 kr., hvoraf der skulle betales 50.000 kr. senest den 2. januar 1996 og herefter 3.500 kr. pr. måned med start den 1. februar 1996, til den fulde fordring var betalt.

Realkreditinstituttet afgav den 17. november 1995 tilbud vedrørende et lån på 1.400.000 kr. til anpartsselskabet i en af selskabet ejet ejendom (ejendom A). Lånetilbudet var blandt andet betinget af, at den 1. rate på 50.000 kr. i henhold til forliget var registreret indbetalt.

Realkreditinstituttet meddelte den 15. maj 1997 anpartsselskabet afslag på tillægslån i tre af anpartsselskabet ejede ejendomme, herunder ejendom A. Afslaget var begrundet med, at realkreditinstituttet ikke kunne godkende økonomien i anpartsselskabet samt hos klageren til yderligere belåning. Realkreditinstituttet bad klageren på vegne

af selskabet om at rette henvendelse til instituttet, såfremt der ønskedes tilbud på omlægning af de daværende lån i ejendommene.

Realkreditinstituttet rykkede flere gange og sidste gang den 10. oktober 1997 klageren for betalinger i henhold til den indgåede akkordaftale.

Klageren fremsendte den 14. oktober 1997 et brev til realkreditinstituttet, hvori han henviste til, at akkordaftalen alene var blevet indgået, da realkreditinstituttet i modsat fald ikke ville lade anpartsselskabet overtage nogle lån til realkreditinstituttet. Klageren henviste til sit brev 9. oktober 1995, hvori han havde gjort gældende, at videresalget af ejerlejligheden på flere punkter ikke opfyldte de krav, der ifølge retsplejeloven stilles, hvis den personlige fordring skal kunne opretholdes og senere gøres gældende mod debitor. Klageren tilkendegav, at det yderligere var hans opfattelse, at realkreditinstituttet ved at sammenkæde betingelserne for selskabets overtagelse af lån hos instituttet og den personlige fordring havde overtrådt realkreditlovens og måske straffelovens bestemmelser, når instituttet knyttede uvedkommende betingelser til låneformidling. Klageren anså derfor aftalen som helhed for at være ulovlig og urimelig. Samtidig fandt klageren, at den væsentligste forudsætning for akkordaftalen var faldet bort som følge af, at realkreditinstituttet havde givet afslag på yderligere belåning af selskabets ejendomme til trods for, at selskabet ved en belåning af ejendommene med 11 mio. kr. ville spare ca. 780.000 kr. i ydelser. Klageren opfordrede derfor realkreditinstituttet til at tilbagebetale ham uretmæssigt opkrævede ydelser på i alt 106.000 kr. vedrørende den personlige fordring.

Realkreditinstituttet afviste den 9. december 1997 over for klageren at have knyttet uvedkommende betingelser til sin låneformidling under henvisning til, at det står instituttet frit for, hvorledes instituttet vil vurdere debtors økonomi samt i øvrigt indgå låneaftaler. Realkreditinstituttet afviste, at den personlige fordring mod klageren skulle falde bort, såfremt instituttet ikke indgik aftale om yderligere belåning af anpartsselskabets ejendomme. Realkreditinstituttet fastholdt den personlige fordring, som instituttet henviste til var veldokumenteret og bad klageren indbetale de skyldige afdrag i henhold til akkordaftalen.

I brev af den 19. januar 1998 til realkreditinstituttet bestred klageren på ny den personlige fordring og fastholdt sit krav om tilbagebetaling af 106.000 kr.

Med henvisning til sit brev af 18. oktober 1995 fastholdt realkreditinstituttet i brev af 24. februar 1998 til klageren, at der var indgået en aftale med det indhold, som fremgik af ovennævnte brev, og at der i aftalen var taget højde for, at lejligheden var solgt i puljesalg. Realkreditinstituttet opfordrede klageren til at genoptage sine betalinger, idet instituttet i modsat fald så sig nødsaget til at tage sagen til retslig incasso.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at gøre et personligt gældsansvar på 185.500 kr. gældende over for ham, og at instituttet var forpligtet til at tilbagebetale ham 106.000 kr. med tillæg af renter til tilbagebetaling finder sted. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde efter det oplyste til grund, at realkreditinstituttet i forbindelse med tvangsauktionen over klagerens ejendom havde haft et tab, der mindst udgjorde 185.000 kr. Parterne indgik i 1995 forlig blandt andet om, at realkreditinstituttets krav i anledning af tvangsauktionen fastsattes til 185.000 kr., og at dette beløb skulle afdrages ved betaling af et beløb på 50.000 kr. senest den 2. januar 1996 og herefter

med 3.500 kr. månedlig fra 1. februar 1996. Det blev endvidere gjort til en betingelse for bevilling af en ejerskiftebelåning af en ejendom, der ejedes af et anpartsselskab, hvori klageren var direktør, at forliget blev indgået. Efter Nævnets opfattelse havde klageren ikke anført omstændigheder vedrørende forligets indgåelse eller efterfølgende omstændigheder, der kunne begrunde, at han helt eller delvis skulle kunne fritages for sine forpligtelser efter forliget. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9803059
rådgivning om valg
af renteprocent

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 4. september 1998

Klageren fremsendte den 16. august 1996 en anmodning til det indklagede realkreditinstitut om lån. Klageren anførte, at hun ønskede et kontantlån på 1.800.000 kr. til lavest mulige rente og en løbetid på 30 år, og oplyste, at et lån (kontantlån) til et andet realkreditinstitut ville blive indfriet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. august 1996 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt kontantlån på 1.640.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at ydelser m.v. vedrørende det tilbudte lån var beregnet ud fra salg af 6 pct. obligationer for 1.995.134 kr. til kurs 82,20. Endvidere fremgik det, at hovedstolen var det beløb, der fremgik af pantebrevet, og at kursen på obligationerne på udbetalingstidspunktet ville påvirke ydelsen, den kontante og den effektive renteprocent samt obligationshovedstolen. Endelig fremgik det, at klageren ved udbetalingen kunne vælge en anden obligationsrente i samme serie, hvis den officielle kurs "alle handler" ikke var over 100.

Sammen med lånetilbudet modtog klageren et pantebrev, hvoraf det fremgik, at der var tale om et kontantlån på 1.640.000 kr. Af pantebrevets vilkår fremgik det blandt andet, at førtidig indfrielse af lånet kunne ske ved indlevering til realkreditinstituttet af en til realkreditobligationsrestgælden svarende post realkreditobligationer af samme serie, årgang og rentefod som de, hvormed lånet blev effektueret. Alternativ kunne førtidig indfrielse ske kontant med det beløb, der ville kræves til udtrækning og indløsning af realkreditobligationsbeløbet til pari.

Ved brev af 16. september 1996 rettede realkreditinstituttet henvendelse til klageren, idet instituttet ikke havde hørt nærmere fra klageren i anledning af lånetilbudet. Realkreditinstituttet tilbød i den forbindelse klageren at hjælpe med tinglysning af det nye pantebrev mod et gebyr på 1.000 kr. Klageren indgik den 18. oktober 1996 en prioriterings- og tinglysningsaftale med realkreditinstituttet. Ifølge prioriterings- og tinglysningsaftalen skulle det nye lån udbetales hurtigst muligt. Det fremgik endvidere af aftalen, at klageren forinden underskrivelsen af pantebrevet og aftalen var blevet gjort bekendt med muligheden for at få tilbudt lån af en anden låntype, eller med en anden afdragsprofil.

Klageren indgik den 21. oktober 1996 en fastkursaftale vedrørende udbetaling af det tilbudte lån. Ifølge fastkursaftalen skulle afvikling ske den 20. december 1996 ved salg af 30-årige 6 pct. obligationer til kurs 82,05. Afviklingsdatoen blev efterfølgende ændret til den 4. december og afregningskursen til kurs 82,10.

Ved låneudbetalingen den 4. december 1996 blev der solgt 30-årige 6 pct. obligationer for ialt 1.997.563,95 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde hende erstatning for et tab i størrelsesordenen 300.000 kr. - enten i form af en markant nedskrivning af lånet eller i form af en kontant kompensation. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at klageren ved skrivelse af 16. august 1996 anmodede om et kontantlån til lavest mulig rente og en løbetid på 30 år, ligesom hun anførte, at et lån (kontantlån) til et andet realkreditinstitut ville blive indfriet. I realkreditinstituttets lånetilbud af 19. august 1996 blev det angivet, at obligationshovedstolen ville være 1.995.134 kr. beregnet på grundlag af kurs 82,20 på tilbudstidspunktet. Det blev endvidere angivet, at klageren ved udbetalingen kunne vælge en anden obligationsrente i samme serie, hvis den officielle kurs "alle handler" ikke var over 100. Af det samtidigt fremsendte pantebrev fremgik indfrielsesvilkårene for lånet.

I den mellem parterne indgåede prioriterings- og tinglysningsaftale fremgik det, at klageren forinden underskrivelsen af pantebrevet og aftalen var blevet gjort bekendt med muligheden for at få tilbudt lån af en anden lånetype, eller med en anden afdragsprofil.

Under hensyn til det anførte og til, at det i 1996 - uden kendskab til den kommende renteudvikling - ikke i sig selv fremtrådte som ufornuftigt at optage et kontantlån baseret på 6 pct.'s obligationer, fandt Nævnet, at der ikke var grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et ansvar ved at undlade at fraråde klageren at hjemtage kontantlånet i 6 pct. obligationer. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

B9803062 **beregning af løbetid** **på nyt lån**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. juli 1998

I forbindelse med klagerens køb i oktober 1997 af den omhandlede ejendom var det aftalt, at der hos det indklagede realkreditinstitut skulle optages et 30-årigt kontantlån på 827.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 29. oktober 1997 et lånetilbud til sælgeren vedrørende henholdsvis et 30-årigt kontantlån og et 30-årigt kortrentelån.

Af lånetilbudet vedrørende kortrentelånet fremgik det blandt andet, at kortrentelånet havde 100 pct. rentetilpasning hvert år - første gang den 1. januar 1999, at beregningerne i tilbudet var foreløbige, og at der ville blive foretaget nye beregninger ved låneudbetalingen. Tilbudskursen var angivet til 101,44 beregnet som en vægtet kurs ud fra obligationshovedstolene i de enkelte årgange. Af lånetilbudet fremgik det endvidere, at der var aftalt en fast månedlig ydelse på 4.726 kr., hvilket indebar en variabel løbetid. Ved hver rentetilpasning ville der således blive beregnet en ny løbetid ud fra kurserne på rentetilpasningstidspunktet, så den aftalte ydelse fastholdtes. En rentestigning ville føre til en længere af løbetiden, mens et rentefald ville føre til en kortere løbetid. Lånets løbetid skulle dog mindst være 2 år og højst 30 år i alt. Hvis renten steg så meget, at løbetiden ville blive over 30 år, skulle ydelsen derfor sættes op, så løbetiden på 30 år kunne overholdes. Ifølge lånetilbudet var løbetiden ved uændret renteniveau foreløbigt beregnet til 30 år, og lånets pålydende rente var beregnet til 4,7368 pct. p.a.

Realkreditinstituttet fremsendte den 31. oktober 1997 en specifikation af fastkursaftale til den berigtigende advokat. Af specifikationen af fastkursaftalen fremgik det blandt andet, at lånet skulle afvikles den 15. december 1997 til en aftalt kurs på 101,162, at lånet skulle tilbagebetales over 24 år med månedlige ydelser på 4.726 kr., og at kontantlånsrenten var 4,8596 pct. p.a. Kontantlånsrenten og løbetiden ville være gældende frem til den første refinansiering den 1. januar 1999.

Den 15. december fremsendte realkreditinstituttet låneoplysninger til klagerens pen-

geinstitut. Af låneoplysningerne fremgik det, at kontantlånsrenten var 4,8596 pct. p.a., og at lånet skulle tilbagebetales med månedlige ydelser over 28 år ved et uændret renteniveau. Det fremgik endvidere, at løbetiden på lånet var beregnet anderledes end på specifikationen af fastkursaftalen, hvilket skyldtes, at renteniveauet var ændret, siden kursaftalen blev indgået.

Realkreditinstituttet afviste den 23. december 1997 over for klageren at være erstatningsansvarlig. Realkreditinstituttet henviste til, at der i lånetilbudet var angivet en løbetid på 30 år ved en udbetalingskurs på 101,44 og en månedlig ydelse på 4.724 kr., mens specifikationen af fastkursaftalen viste, at kursen blev 101,162 og den månedlige ydelse 4.726 kr. Det burde derfor have været klart for klageren, at oplysningen i fastkursaftalen om en løbetid på 24 år var en fejl, og klagerens forventninger kunne derfor ikke være skuffede.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med principal påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en erstatning for det tab, han var påført i anledning af, at lånet ikke havde fået det i fastkursaftalen fastlagte ydelsesforløb. Klagerens subsidiære påstand var, at instituttet skulle yde ham en godtgørelse til imødegåelse af hans skuffede forventninger i henseende til det i fastkursaftalen forudsatte ydelsesforløb. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde givet klageren urigtige oplysninger om lånets beregnede løbetid i fastkursaftalen. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at disse oplysninger havde påvirket klagerens valg af finansiering eller havde påført klageren et tab. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i kravet om erstatning. Nævnet fandt imidlertid, at realkreditinstituttet burde tilbagebetale klageren vederlaget for låneoptagelsen. Nævnet fastsatte skønsmæssigt vederlaget til 4.000 kr.

B9804075 **transport til debitor** **af pantebrev**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 4. september 1998

Klagerne ejer en ejendom, hvori der blandt andet indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut på oprindelig 400.000 kr.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholder på side 1 en rektaklausul, hvorefter pantebrevet ikke kan overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

Justitsministeriets pantebrevsformular B, som anvendes til realkreditpantebreve, indeholder i punkt 1 en bestemmelse om, at debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter pantebrevet og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter. Af realkreditinstituttets vedtægter fremgår det blandt andet, at de til selskabet til sikkerhed for realkreditlån udstedte pantebreve skal være ikke-negotiable og uoverdragelige.

Klagersnes pengeinstitut opsigde den 10. december 1997 på vegne af klagerne lånet til realkreditinstituttet til indfrielse. Pengeinstituttet havde påført opsigelsen en bemærkning om, at indfrielsesbeløbet var krediteret realkreditinstituttets konto under forudsætning af, at pantebrevet blev tiltransporteret klagerne som debitorer.

Realkreditinstituttet afviste ved brev af den 15. december 1997 til klagerne at tiltransportere dem pantebrevet. Dette skete under henvisning til, dels at instituttet ikke mente at være forpligtet hertil, og dels at instituttets pantebreve er forsynet med en

rektaklausul. Realkreditinstituttet bad klagerne om at meddele, hvorvidt de fastholdt transporten som en forudsætning for deres indfrielse, idet indfrielsen i bekræftende fald ikke kunne gennemføres.

Klagerne meddelte den 17. december 1997 realkreditinstituttet, at de på grund af sagens forløb var nødsaget til at indfri det indestående lån. Klagerne forbeholdt sig dog at gå videre med sagen vedrørende transport af pantebrevet. Indfrielsen blev herefter gennemført den 18. december 1997.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tiltransportere dem pantebrevet på 400.000 kr. for det indfrie lån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet fandt, at bestemmelsen i pantebrevet om, at "Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant..." (den såkaldte rektaklausul), efter sin ordlyd også måtte gælde overdragelse fra kreditor til debitor i forbindelse med debtors indfrielse af pantegælden. Rektaklausulen i realkreditinstitutpantebreve var i første række blevet indsat for at beskytte den enkelte låntager mod, at pantebrevet blev overdraget til en anden kreditor. Der har imidlertid gennem tiden udviklet sig en administrativ praksis i realkreditinstitutterne, ligesom der er gennemført særlige regler i tinglysningssystemet blandt andet om aflysning af realkreditinstitutpantebreve, der har til forudsætning, at realkreditinstitutpantebreve er forsynet med en rektaklausul og ikke overdrages. Såvel pantedeбитor som pantekreditor kan derfor have en interesse i at påberåbe sig rektaklausulen, og der måtte som følge heraf foretages en afvejning af klagernes økonomiske interesse i at få overdraget realkreditforeningspantebrevet i forhold til realkreditinstituttets administrative og tinglysningsmæssige interesser i at påberåbe sig bestemmelsen.

Uanset forhøjelsen af stempelafgiften fandt flertallet, at klagernes interesse i at få transporteret pantebrevet ikke var så tungtvejende i forhold til realkreditinstituttets interesser i at undlade transport, som flertallet anså for rimelige og anerkendelsesværdige, at realkreditinstituttet var afskåret fra at påberåbe sig bestemmelsen i forhold til klagerne. Flertallet stemte derfor for at tage realkreditinstituttets frifindelsespåstand til følge.

Mindretallet fandt, at såvel bestemmelsen i realkreditinstituttets vedtægter om, at de til realkreditinstituttet udstedte pantebreve skal være (ikke negotiable og) uoverdragelige, som det foreliggende pantebrevs klausul om, at det ikke kan overdrages til eje eller pant (eller gøres til genstand for retsforfølgning) mest nærliggende måtte forstås som sigtende til overdragelse til en ny kreditor og ikke til transport til pantedeбитor. Mindretallet fandt derfor ikke, at disse bestemmelser indebar, at realkreditinstituttet var afskåret fra at transportere pantebrevet til klagerne, og ej heller at klagerne havde givet afkald herpå.

Mindretallet tilføjede, at det efter almindelige principper om loyalitet i kontraktforhold påhviler parterne inden for rimelige grænser at medvirke til at varetage den anden parts legitime interesser.

Mindretallet lagde til grund, at realkreditinstituttets medvirken til den af klagerne ønskede fremgangsmåde ved pantebrevets førtidige indfrielse var nødvendig for, at klagerne kunne opnå stempelmæssige fordele svarende til dem, der uden anvendelse af sådan fremgangsmåde, i øvrigt opnås ved førtidig indfrielse af et realkreditpantebrev i forbindelse med optagelse af nyt realkreditlån. Det omtvistede spørgsmål kunne såle-

des efter det foreliggende kun få praktisk betydning, hvor der sker førtidig indfrielse af et realkreditlån, og hvor dette erstattes af en anden pantesikret lånetype.

Under henvisning til sagernes forholdsvis beskedne antal fandt mindretallet ikke, at imødekommelse af anmodninger som den omtvistede ville prisgive de af realkreditinstituttet anførte generelle administrative fordele ved den hidtidige praksis. Endvidere henviste mindretallet til, at realkreditinstituttet eventuelt kunne betinge sig, at de konkrete eller gennemsnitlige omkostninger ved fremfindelse og påtegning af de pågældende pantebreve blev dækket af de pågældende pantsættere.

Mindretallet fandt herefter ikke, at realkreditinstituttet havde anført tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at modsætte sig klagerens anmodning om i forbindelse med den førtidige indfrielse at transportere pantebrevet til debitor med henblik på dettes aflysning, og stemte derfor for at tage klagerens erstatningspåstand til følge.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

B9805084 betingelser for gældsovertagelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. november 1998

Med overtagelsesdag den 1. november 1993 erhvervede klageren sammen med en anden person en ejerlejlighed. Af det endelige skøde fremgik det, at begge køberne skulle hæfte hver for halvdelen. Der blev i forbindelse med erhvervelsen af sælgeren optaget et ejerskiftelån på 396.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Klageren og den anden køber ansøgte den 20. oktober 1993 realkreditinstituttet om gældsovertagelse, hvilket blev bevilget.

Realkreditlånet var oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, der blandt andet indeholder bestemmelser om, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, at lånet kan forlanges indfriet ved ejerskifte, samt at vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

Af realkreditinstituttets regulativ for udlån og obligationer, som er udstedt i medfør af realkreditinstituttets vedtægter, fremgår det blandt andet, at realkreditinstituttet i tilfælde af ejerskifte afgør, om gældsovertagelse helt eller delvist kan ske, og fastsætter vilkår herfor.

Klageren overtog pr. 31. december 1996 sin medejers halvdel af ejerlejligheden. Skødet blev tinglyst den 30. september 1997. Af skødet fremgik det blandt andet, at medejeren tidligere var fraflyttet ejerlejligheden, som på overtagelsesdagen alene var beboet af klageren, og at der ikke skulle udarbejdes refusionsopgørelse, da klageren allerede varetog ejerlejlighedens fulde økonomi.

Den 27. oktober 1997 anmodede klagerens advokat realkreditinstituttet om gældsovertagelse til klageren som eneejer. Ifølge gældsovertagelseserklæringen skulle gælden overtages pr. 31. december 1996.

Den 29. oktober 1997 anmodede realkreditinstituttet klagerens advokat om at fremsende et bankudarbejdet budget, klagerens to seneste lønsedler samt årsopgørelser for de seneste to år.

Realkreditinstituttet gjorde samtidig opmærksom på, at gældsovertagelsesansøgningen ikke kunne færdigbehandles, så længe dette ikke var bragt i orden.

Den 27. november 1997 fremsendte klagerens advokat årsopgørelser for 1995 og 1996 til realkreditinstituttet. Advokaten oplyste samtidig, at klageren ikke anså det for nødvendigt, at instituttet skulle have de anmodede oplysninger, idet klageren alligevel var den, der reelt havde betalt alt for lejligheden det sidste års tid, idet medejeren for længst var flyttet.

Til brug for behandlingen af gældsovertagelsesansøgningen bad realkreditinstituttet den 3. december 1997 klagerens advokat om at fremsende et bankudarbejdet budget respektive en økonomiberegning, indeholdende løn, eventuelle skattefrie indtægter, skat, samtlige udgifter samt disponibelt beløb til privatforbrug og bad endvidere om fremsendelse af klagerens to seneste lønsedler.

Klagerens advokat fremsendte efterfølgende de ønskede oplysninger til realkreditinstituttet.

Den 29. december 1997 meddelte realkreditinstituttet klagerens advokat, at man efter en gennemgang af det indsendte materiale ønskede kaution af en person, som kunne godkendes af instituttet, samt at instituttet ikke kunne færdigbehandle gældsovertagelsesansøgningen, så længe ovennævnte ikke var bragt på plads.

Klagerens advokat meddelte herefter realkreditinstituttet, at han med udgangspunkt i, at den primære sikkerhed var lejligheden, fandt, at en kautionist alene burde skulle kautionere for det beløb, der lå ud over 80 pct. af den handelsværdi, som instituttet ville kunne godkende. Advokaten beregnede 80 pct. grænsen til ca. 360.000 kr. Advokaten henstillede derfor, at realkreditinstituttet ændrede sit krav til, at der alene skulle skaffes en kautionist i f.eks. 3 til 5 år for det beløb, der lå ud over 80 pct.-grænsen.

Realkreditinstituttet meddelte den 22. januar 1998 klagerens advokat, at instituttet ønskede kaution for hele lånet i hele løbetiden, men at instituttet dog var villig til efter et par år at vurdere sagen igen med henblik på frigivelse af kautionisten.

Realkreditinstituttet rykkede den 24. februar 1998 klagerens advokat for økonomiske oplysninger på en kautionist til brug for stillingtagen til gældsovertagelsen. Instituttet meddelte, at hvis man ikke modtog det ønskede materiale inden 8 dage, kunne gældsovertagelse ikke blive bevilget, hvilket betød, at sælgeren fortsat hæftede personligt for gældsansvaret overfor instituttet, hvilket instituttet ville meddele sælgeren.

Den 9. marts 1998 meddelte realkreditinstituttet klagerens advokat, at man ikke kunne bevilge gældsovertagelse til klageren, og at dette indebar, at sælgeren og klageren fortsat var instituttets personligt hæftende låntagere.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle acceptere gældsovertagelse til ham som enejer uden krav om kaution. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at klageren ifølge pantebrevet, for hvilket han ifølge gældsovertagelseserklæringen af 20. oktober 1993 havde overtaget rettigheder og forpligtelser,

var underkastet realkreditinstituttets til enhver tid gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne. Pantebrevet indeholdt derudover en bestemmelse om, at lånet ved ejerskifte kunne forlanges indfriet. Af instituttets udlånsregulativ, som var udstedt med hjemmel i instituttets vedtægter, fremgik det, at et lån forfaldt ved ejerskifte, og at instituttet afgjorde, om gældsovertagelse kunne ske og fastsatte vilkår herfor. Der var efter Nævnets opfattelse således i aftalegrundlaget hjemmel til, at realkreditinstituttet kunne nægte gældsovertagelse. Nævnet fandt, at realkreditinstituttets betingelser for bevilling af gældsovertagelse var et led i instituttets kredit- og udlånspolitiske overvejelser, som Nævnet generelt ikke finder at kunne efterprøve. På denne baggrund frifandt Nævnet realkreditinstituttet.



ANDRE AKTIVITETER

- 7.1** Abonnementsordning vedrørende kendelser
- 7.2** Foredragsvirksomhed

7.1 abonnementsordning vedrørende kendelser

Der blev pr. 1. september 1993 etableret en abonnementsordning. Abonnementsordningen har gjort det enklere at imødekomme ønsker fra blandt andet rådgivere på området for finansiering og ejendomsformidling om løbende at modtage Realkreditankenævnets kendelser. Desuden medvirker ordningen til at udbrede kendskabet til Ankenævnet og dets virksomhed.

Abonnementsordningen omfatter løbende tilsendelse af samtlige kendelser, der afsiges, ajourførte registre over disse samt årsberetning og udsendelse til abonnenterne af en kassette til opbevaring af kendelser, årsberetning m.v.

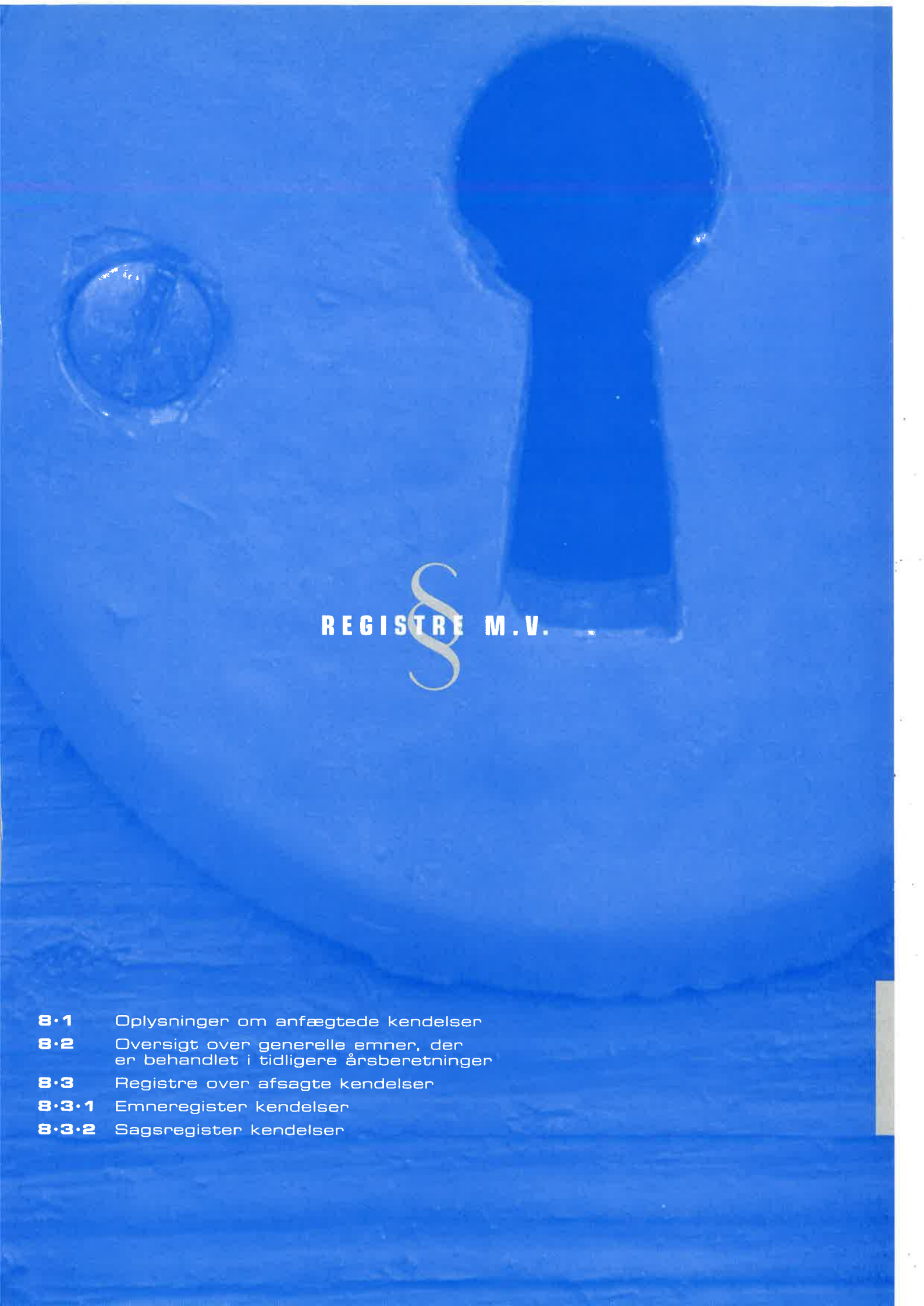
Prisen for en abonnementsordning er beregnet, så den alene giver dækning for de positive udgifter til fremstilling og forsendelse af kendelser og kassetter. Prisen var 800 kr. for 1998 og forventes at kunne holdes på det samme niveau i 1999.

Selv om man ikke er tilsluttet abonnementsordningen, kan man alligevel rekvirere enkelte kendelser eller årsberetninger. Prisen herfor er fastsat efter samme principper - det vil sige kostpris.

Prisen for fremsendelse af enkelte kendelser er p.t. 15 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 50 kr. Den, der måtte være interesseret i en abonnementsordning, enkelte kendelser eller årsberetninger, er velkommen til at kontakte Nævnssekretariatet på telefon 33 12 82 00 eller pr. telefax på nr. 33 12 36 01.

7.2 foredragsvirksomhed

Ligesom tidligere år har Nævnssekretariatet holdt en række foredrag i realkreditinstitutterne om Ankenævnets virke. Endvidere har Sekretariatet på opfordring fra forskellige undervisningsinstitutioner og interesseorganisationer givet en orientering om nævnsvirksomheden.



§ REGISTRE M.V.

- 8.1** Oplysninger om anfægtede kendelser
- 8.2** Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger
- 8.3** Registre over afsagte kendelser
 - 8.3.1** Emneregister kendelser
 - 8.3.2** Sagsregister kendelser

8.1 oplysninger om anfægtede kendelser

Realkreditinstitutterne har tilsluttet sig Realkreditankenævnet med den virkning, at institutterne er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 4 uger efter dateringen af den enkelte kendelse har meddelt Ankenævnet, at man ikke ønsker at være bundet af kendelsen. En sådan meddelelse er modtaget i nedenstående sager:

Resuménr:	Emne:	Resultat:
B9408095	Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse.	Dom af 22.12.1994/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
B9311097	Prækclusion af fordring. Modregning i låneprovenu.	Byretsdom af 5.12.1996/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Forligt efter tilkendegivelse af 19.9.1998 fra, Østre Landsret om, at klageren burde tage bekræftende til genmæle over for indklagedes frifindelsespåstand.
B9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Udenretligt forlig af 30.9.1998, hvorefter erstatningen fastsættes til 60.000 kr.
B9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag.	Byretsdom af 27.5.1997/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 1.3.1999/Indebærer frifindelse af indklagede.
B9712065	Bortfald af personlig fordring som følge af passivitet.	Sagen vil blive indbragt for domstolene.

**8.2 oversigt over generelle
emner, der er behandlet
i tidligere årsberetninger**

Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Låneomlægning	Årsberetning 1994
Personlige fordringer	Årsberetning 1993
Rådgivningsansvar	Årsberetning 1995
Takster	Årsberetning 1992
Transport af realkreditpantebreve	Årsberetning 1996
Valg af låntype og renteprocent	Årsberetning 1997

8.3 registre over afsagte kendelser

På de følgende sider er gengivet 2 registre over afsagte kendelser i Realkredit-ankenævnet.

Det første register er et emneregister, der angiver hvilke kendelser, der er afsagt inden for et emne.

Det andet register er et sagsregister, der indeholder resuménumre med et eller flere tilknyttede stikord, der nærmere specificerer emnet for den enkelte kendelse.

For begge registres vedkommende er kendelsens resuménummer angivet, så det er muligt at gennemse et eventuelt resumé i årsberetningen, før der tages stilling til, hvorvidt kendelsen ønskes i sin helhed. Resuménummeret kan anvendes ved rekvisition af kendelser hos Nævnsekretariatet.

8.3.1 emneregister kendelser

Stikord	Resumé-nummer		
		Bygning på lejet grund	B9311090 B9301005
12-terminerslån	B9504033	Condictio indebiti	B9607041
Advokatomkostninger	B9802021	Depot	B9304030
	B9803051	Differencerente	B9304031
Afdragsordning	B9204032		B9311086
	B9207045		B9311091
	B9308059		B9312107
	B9309065		B9401007
	B9608045		B9401009
Afkortet løbetid	B9711057		B9401013
Afregning	B9302018		B9402022
Afregningskurs	B9311095		B9403039
	B9406070		B9403041
	B9410113		B9403042
	B9501002		B9408095
	B9501009		B9506044
Afslag på lån	B9201004	Dobbelt salg	B9201006
	B9301007	Dobbelt betaling	B9401006
	B9309068		
	B9405060	Effektiv rente	B9801004
	B9407080	Ejendomshandel	B9406068
	B9409101		B9408084
	B9505034	Ejerskifte	B9205039
	B9606033		B9302009
	B9701006		B9303023
Aftale	B9503027		B9309068
	B9607037		B9404052
Akkord	B9410112		B9412132
	B9802039		B9202013
	B9803057	Eksisterende lån	B9205043
Ambulancetjeneste	B9308064	Ekspeditionstid	B9210063
	B9508055		B9308059
Ankenævnsbehandling	B9802021		B9308061
Annulation	B9607041		B9308063
Ansvarsfraskrivelse	B9208051		B9309066
	B9408084		B9311094
Arkitektbistand	B9712063		B9311096
			B9312105
Beregning	B9210065		B9401010
	B9302019		B9401011
	B9309070		B9402019
	B9311091		B9403040
	B9401009		B9405055
	B9411118		B9405060
	B9507050		B9405062
	B9705026		B9406066
	B9712066		B9407074
	B9801004		B9408086
	B9803062		B9408094
Betingelser	B9412128		B9408097
	B9503026		B9410113
	B9504031		B9411123
	B9510062		B9501005
	B9605024		B9501012
	B9605027		B9501016
	B9607034		B9502018
	B9805084		B9502019
Beløb	B9705026		B9503021
Betalingsfrist	B9709042		B9503023
Bidrag	B9401013		B9506046
	B9403028		
Bidragsforhøjelse	B9205036		B9510058
	B9212075		B9511071
	B9301001		B9603013
	B9301006		B9610053
	B9302022		

-	B9705024	-	B9804076
-	B9706029	Frigivelse	B9204031
Ekstraordinær afdrag	B9412129	-	B9304030
-	B9503026	Frigørelse	B9203023
-	B9505036	-	B9311093
Erhverv	B9503024	-	B9404052
Erindringsskrivelse	B9209056	-	B9406068
-	B9210066	-	B9508054
-	-	-	B9610049
Fastkursaftale	B9406070	-	B9702007
-	B9711057	-	B9702008
-	B9807099	-	B9708041
Fejlagtig erlagt	B9207048	Frist	B9303028
-	B9607040	Frivilligt salg	B9202021
-	B9609048	-	B9204032
Fejlbehandling	B9403040	-	B9411121
-	B9405062	-	B9503025
-	B9408089	-	B9603011
-	B9409107	-	B9603012
-	B9511071	-	B9603013
Fejlberegning	B9407072	-	B9604020
-	B9408089	-	B9607038
-	B9412129	-	B9701005
-	B9607037	-	B9706028
Fejlvurdering	B9204034	-	-
Forbehold/betingelser	B9201003	Garanti	B9308063
-	B9201004	-	B9311087
-	B9204031	-	B9405059
-	B9303023	Gebyr	B9202014
-	B9308063	-	B9204029
-	B9309067	-	B9209056
-	B9404054	-	B9210066
-	B9405059	-	B9302008
-	B9410113	-	B9302010
Fordeling	B9202015	-	B9302013
Forhøjelse	B9202021	-	B9310076
Forhåndsgodkendelse	B9205043	-	B9312102
-	B9505038	-	B9408088
Forhåndslån	B9504031	-	B9411115
-	B9605028	-	B9411116
Forlig	B9501008	-	B9505039
-	B9603011	-	B9506043
-	B9608045	-	B9510063
Forlængelse	B9202020	-	B9511070
Forrentning	B9201011	-	B9512072
-	B9210061	-	B9603014
-	B9307047	-	B9710049
-	B9309070	Godkendelse	B9203023
-	B9401006	-	B9401011
Forsinkelse	B9212079	Gældsansvar	B9203023
Forældelse	B9210061	-	B9203025
-	B9309070	-	B9311092
-	B9606031	-	B9311093
-	B9704018	-	B9404052
-	B9707033	-	B9406068
-	B9707034	-	B9508054
-	B9708040	-	B9610049
-	B9704021	-	B9702007
-	B9709047	-	B9702008
-	B9709048	-	B9708041
-	B9710050	Gældsovertagelse	B9203023
-	B9710053	-	B9205043
-	B9712060	-	B9305038
-	B9712064	-	B9307055
-	B9801001	-	B9311092
-	B9801002	-	B9311093
-	B9801005	-	B9404052
-	B9803057	-	B9412128

-	B9412132	-	B9703012
-	B9503026	-	B9705026
-	B9504031	-	B9710049
-	B9505038	-	B9802030
-	B9508054	Indfrielseskurs	B9404049
-	B9512072	-	B9407075
-	B9605024	-	B9407076
-	B9610049	-	B9409102
-	B9612060	-	B9604021
-	B9702007	-	B9610051
-	B9702008	Indfrielsesmetode	B9312106
-	B9708041	-	B9311089
-	B9805084	-	B9401002
-		-	B9401005
Henstand	B9309065	-	B9401009
-	B9407071	-	B9505039
-	B9510063	-	B9506045
-	B9705023	-	B9704015
		Inkonvertibilitet	B9312099
Hjemmel	B9202014	-	B9312111
-	B9202015	-	B9407079
-	B9301006	-	B9408085
-	B9510063	-	B9504032
-	B9603014	-	B9505036
Honorar	B9712063	-	B9506042
Hovedstol	B9208053	Instruks	B9405057
		-	B9506047
Ideelle anparter	B9404054		
-	B9412132	Kaution	B9204031
-	B9503027	-	B9409101
Incasso	B9305037	Kontantlån	B9202020
Incassogebyr	B9306042	-	B9205036
-	B9310078	-	B9308062
Incassoprocedure	B9306042	-	B9407079
-	B9407071	-	B9410110
Indfrielse	B9204029	-	B9411115
-	B9210063	-	B9501003
-	B9210070	-	B9501010
-	B9211071	-	B9507050
-	B9212077	-	B9604020
-	B9302013	-	B9701004
-	B9304031	-	B9801018
-	B9308062	-	B9802041
-	B9310073	-	B9802043
-	B9310076	-	B9803054
-	B9312107	-	B9803059
-	B9312113	-	B9803067
-	B9312115	-	B9806094
-	B9401010	Kontraheringspligt	B9310080
-	B9401013	Konverteringsovervågning	B9807099
-	B9406065	Konvertibilitet	B9211071
-	B9408085	Krav	B9606031
-	B9408089	Kreditvurdering	B9310077
-	B9408095	-	B9407080
-	B9409105	-	B9409101
-	B9410113	Kursanvendelse	B9711057
-	B9411115	Kurser	B9210065
-	B9411116	-	B9310076
-	B9411119	-	B9403040
-	B9412131	-	B9407078
-	B9501012	-	B9501012
-	B9503022	-	B9602006
-	B9504032	Kurssikring	B9303025
-	B9506042	-	B9310074
-	B9507050	-	B9311087
-	B9603014	-	B9401005
-	B9605025	-	B9411119
-	B9607037	-	B9501009

	B9506046		B9408089
	B9506047		B9409098
	B9703012		B9409102
Kurstab	B9312105		B9410111
	B9405055		B9412129
	B9405062		B9501012
	B9407074		B9502019
	B9408086		B9505039
	B9408097		B9506046
	B9502018		B9603015
	B9503021		B9604021
	B9503023		B9610051
	B9610053		B9704015
Kurstabsfradrag	B9407079		B9705024
	B9501005		B9707032
	B9501010		B9712066
	B9601001	Låneprovenu	B9212079
	B9603015	-	B9306043
	B9604019	-	B9307045
Køber	B9401011	-	B9311097
Købesum	B9201011	-	B9802046
Lejeaftale	B9302014	Lånetilbud	B9201003
	B9302017		B9302008
Løbetid	B9202020		B9302009
	B9405058		B9302011
	B9501010		B9303028
	B9604019		B9309066
	B9803062		B9311094
Låneafregning	B9311096		B9312102
	B9609048		B9312105
Låneaftale	B9610050		B9405055
	B9706031		B9405062
Låneansøgning	B9406066		B9407074
Låneomlægning	B9201009		B9408094
	B9202020		B9409103
	B9209057		B9409107
	B9210065		B9501016
	B9302019		B9503021
	B9303025		B9510058
	B9305038		B9510062
	B9307045		B9511071
	B9310074		B9604019
	B9311086		B9606033
	B9311087		B9610053
	B9312109		B9706029
	B9312115	Lånetilsagn	B9204030
	B9401001	-	B9207047
	B9401002	-	B9301007
	B9401005	-	B9309067
	B9401006	-	B9404046
	B9401007	-	B9405058
	B9401013	-	B9409103
	B9403028	-	B9501008
	B9403034	-	B9609046
	B9403039	Låneudbetaling	B9212079
	B9403040	-	B9311095
	B9404046	-	B9402019
	B9404049	-	B9404054
	B9405058	-	B9405057
	B9405061	-	B9408097
	B9406066	-	B9410110
	B9407072	-	B9410113
	B9407075	-	B9411119
	B9407076	-	B9411123
	B9407078	-	B9501002
	B9407079	-	B9501003
	B9408085	-	B9501009
	B9408086	-	B9501016

-	B9502018	-	B9401007
-	B9503027	-	B9406065
-	B9506047	-	B9409101
-	B9509057	-	B9410111
-	B9510065	-	B9605024
-	B9704016	Opsigelsesfrister	B9311098
-	B9705023	-	B9312100
-	B9706030	-	B9312115
-	B9711057	-	B9401001
Låneudmåling	B9310077	-	B9401009
-	B9605028	-	B9403039
Lånetilsagn	B9809112	-	B9403041
Lånevilkår	B9202013	-	B9403042
Låntype	B9802044	-	B9405061
-	-	-	B9605025
Meddelelse	B9411126	Overbelåning	B9201009
Misligholdelse	B9207046	-	B9203025
-	B9301003	-	B9204034
Mixlån	B9311089	-	B9309068
Modregning	B9302021	Overskridelse	B9307052
-	B9306039	Overtaget pant	B9201011
-	B9306043	-	B9210059
-	B9311097	-	B9302014
-	B9802046	-	B9310080
Morarente	B9202015	-	B9312104
-	B9207045	-	B9405056
-	B9301003	-	B9408096
-	B9310078	-	B9504032
-	B9408088	-	B9701004
-	B9409101	-	-
-	B9409105	Pantebrev	B9212075
-	B9609046	-	B9308061
-	B9612060	-	B9411116
-	B9712061	-	B9603009
ML § 65	B9706031	-	B9605030
-	-	-	B9704017
Nedbringelse	B9205039	-	B9804075
-	B9504031	Passivitet	B9603012
Nedlysning	B9208053	-	B9704019
-	-	-	B9704021
Omfang	B9208051	-	B9705025
Omkostninger	B9209057	-	B9707035
-	B9305035	-	B9707039
-	B9305037	-	B9709047
-	B9403034	-	B9710052
-	B9409107	-	B9712060
-	B9607038	-	B9712065
-	B9607041	-	B9801002
Ophævelse	B9406068	-	B9801005
-	B9408084	-	B9801007
-	B9706031	-	B9806097
Opfyldelse	B9204030	Periodisering	B9506044
-	B9207047	-	B9607038
-	B9501008	Personlig fordring	B9210061
-	B9503027	-	B9306043
Opgørelse	B9202014	-	B9307047
-	B9204032	-	B9307055
-	B9210061	-	B9309070
-	B9303027	-	B9311097
-	B9307047	-	B9402025
-	B9408088	-	B9410112
-	B9510059	-	B9503025
-	B9603013	-	B9504028
-	B9608045	-	B9510059
-	B9612060	-	B9603011
Opsigelse	B9207046	-	B9603012
-	B9210059	-	B9610050
-	B9304031	-	B9701005

	B9702008		B9401008
	B9704018		B9602006
	B9704019	Reservefondsandele	B9310073
	B9704021		B9503022
	B9705025		B9508053
	B9707033		B9802030
	B9707034		B9802044
	B9707035	Reservefondsbidrag	B9202014
	B9707039	Restancer	B9207045
	B9708040		B9303027
	B9709047		B9310078
	B9709048		B9311097
	B9710050		B9408088
	B9710052		B9608045
	B9710053		B9802046
	B9712060	Restancetidspunkt	B9205043
	B9712064	Retsforfølgning	B9305035
	B9712065		B9402023
	B9801001		B9508055
	B9801002		B9510059
	B9801005		B9609046
	B9801007	Rådgivning	B9308064
	B9802039		B9311098
	B9803057		B9312100
	B9804076		B9312113
	B9806097		B9401001
Pris	B9202021		B9401002
Privat pantebrev	B9610051		B9401005
Procedure	B9307051		B9401006
	B9410110		B9403034
Proforma	B9205039		B9403039
Provenue	B9607040		B9404047
	B9609048		B9404049
			B9405061
			B9406065
Rabat	B9311091		B9406066
	B9403028		B9407079
	B9404047		B9408094
Refinansiering	B9401008		B9412131
	B9602006		B9501005
Refusion	B9310073		B9501009
	B9503022		B9504033
	B9508053		B9506046
	B9802030		B9506047
	B9802044		B9604019
Reguleringsklausul	B9501003		B9604021
	B9604020		B9605025
Rektaklausul	B9603009		B9605027
	B9605030		B9606032
	B9704017		B9607034
Renteprocent	B9501003		B9703012
	B9509057		B9704015
	B9801010		B9707032
	B9801018		B9712066
	B9802023		B9801010
	B9802024		B9801018
	B9802028		B9802023
	B9802033		B9802024
	B9802041		B9802028
	B9802045		B9802033
	B9802046		B9802041
	B9802047		B9802043
	B9803054		B9802044
	B9803059		B9802045
	B9803060		B9802047
	B9803067		B9803054
	B9805095		B9803059
Rentetab	B9401010		B9803060
Rentetilpasningslån	B9311090		

-	B9803067	-	B9704017
-	B9804074	-	B9804075
-	B9806094	Tvangsakkord	B9303027
Rådgivningsansvar	B9307045	Tvangsauktion	B9201006
-	B9312099	-	B9308059
-	B9312107	-B9309070	
-	B9401009	-	B9307051
-	B9408085	-	B9307055
-	B9409102	-	B9311092
-	B9410111	-	B9402025
-	B9601001	-	B9404046
-	B9603015	-	B9501014
		-	B9504028
Salg	B9201011	-	B9505037
-	B9310080	-	B9506042
-	B9603017	-	B9612060
-	B9701004	-	B9705025
Salgsfuldmagt	B9601001	Tvangsauktionstruet	B9212074
Salgspris	B9706028	-	B9305037
Sats	B9402022		
Serie	B9407078	Ubenyttet lånetilbud	B9312108
-	B9409098	Uberettiget	B9204029
Serieangivelse	B9312111	Udbetalingsgrundlag	B9510065
Serielukning	B9411126	Udbetalingsinstruks	B9706030
Skattefradrag	B9506044	Udbetalingskurs	B9402019
Stempeloverførsel	B9312109	-	B9405059
-	B9411118	-	B9407075
Stiftelsesprovision	B9311091	-	B9407076
-	B9403028	-	B9409098
-	B9404047	Udlæg	B9311092
-	B9506043	Underskud	B9411121
-	B9606032	-	B9603013
Størrelse	B9202014	-	B9603017
-	B9202015		
-	B9409103	Valg af lån(type)	B9804074
Sælger	B9203023	-	B9801010
Sælgerpantebrev	B9302018	Videresalg	B9307051
		-	B9312104
Takster	B9503024	-	B9405056
Terminsydelser	B9202015	-	B9408096
-	B9207048	-	B9501014
-	B9306039	-	B9504032
-	B9311097	Vilkår	B9204032
-	B9501003	-	B9212075
-	B9709042	-	B9308062
Terminsforsikring	B9605027	-	B9310076
-	B9607034	-	B9312104
Tidspunkt	B9506047	-	B9405056
-	B9704016	-	B9408084
Tilbagebetaling	B9207048	-	B9408096
-	B9312108	-	B9411115
-	B9607040	-	B9504032
Tilbageholdelse	B9411116	-	B9506042
Tilbagekaldelse	B9201003	-	B9704016
-	B9505037	-	B9705023
-	B9510062	-	B9807099
Tilbagerykning	B9503023	Værdiansættelse	B9301005
Tilbudsfrist	B9307052	-	B9504028
Tillægslån	B9707032	-	B9510065
Tilsidesættelse	B9610050	-	B9603017
Tinglysning	B9412132	-	B9605028
Tinglysningsaftale	B9505039		
-	B9607041	Ydelsesnedsættelse	B9505036
Transport	B9302021		
-	B9506043	Ændring	B9202013
-	B9511070	-	B9402022
-	B9603009	-	B9408095
-	B9605030	-	B9409107

8.3.2 sagsregister kendelser

Sags-nummer	Stikord	Frivilligt salg Opgørelse Vilkår
9201003	Forbehold/betingelser Lånetilbud Tilbagekaldelse	9204034 Fejlvurdering Overbelåning
9201004	Afslag på lån Forbehold/betingelser	9205036 Bidragsforhøjelse Kontantlån
9201006	Dobbeltsalg Tvangsauktion	9205039 Ejerskifte Nedbringelse Proforma
9201009	Låneomlægning Overbelåning	9205043 Ekspeditionstid Forhåndsgodkendelse Gældsøvertagelse Restancetidspunkt
9201011	Forrentning Købesum Overtaget pant Salg	9207045 Afdragsordning Morarente Restance
9202013	Eksisterende lån Lånevilkår Ændring	9207046 Misligholdelse Opsigelse
9202014	Gebyr Hjemmel Reservefondsbidrag Størrelse	9207047 Lånetilsagn Opfyldelse
9202015	Fordeling Hjemmel Morarente Størrelse Terminsydelser	9207048 Fejlagtig erlagt Terminsydelser Tilbagebetaling
9202020	Forlængelse Kontantlån Løbetid Låneomlægning	9208051 Ansvarsfraskrivelse Omfang
9202021	Forhøjelse Frivilligt salg Pris	9208053 Hovedstol Nedlysning
9203023	Frigørelse Godkendelse Gældsøvertagelse Gældsansvar Sælger	9209056 Erindringsskrivelse Gebyr
9203025	Gældsansvar Overbelåning	9209057 Låneomlægning Omkostninger
9204029	Gebyr Indfrielse Uberettiget	9210059 Overtaget pant Opsigelse af lejemål
9204030	Lånetilsagn Opfyldelse	9210061 Forrentning Forældelse Opgørelse Personlig fordring
9204031	Forbehold/betingelser Frigivelse Kaution	9210063 Ekspeditionstid Indfrielse
9204032	Afdragsordning	9210065 Beregning Kurer Låneomlægning
		9210066 Erindringsskrivelse Gebyr
		9211070 Indfrielse
		9211071 Indfrielse Konvertibilitet

9212074	Tvangsauktionstruet	9304030	Depot Frigivelse
9212075	Bidragsforhøjelse Pantebrev Vilkår	9304031	Differencerente Indfrielse Opsigelse
9212077	Indfrielse	9305035	Omkostninger Retsforfølgning
9212079	Forsinkelse Låneprovenu Låneudbetaling	9305037	Incasso Omkostninger Tvangsauktionstruet
9301001	Bidragsforhøjelse	9305038	Gældsovertagelse Låneomlægning
9301003	Misligholdelse Morarente	9306039	Modregning Terminsydelse
9301005	Bygning på lejet grund Værdiansættelse	9306042	Incassogebyr Incassoprocedure
9301006	Bidragsforhøjelse Hjemmel	9306043	Låneprovenu Modregning Personlig fordring
9301007	Afslag på lån Lånetilsagn	9307045	Låneomlægning Låneprovenu Rådgivningsansvar
9302008	Gebyr Lånetilbud	9307047	Forrentning Opgørelse Personlig fordring
9302009	Ejerskifte Lånetilbud	9307051	Procedure Tvangsauktion Videresalg
9302010	Gebyr	9307052	Overskridelse Tilbudsfrist
9302011	Lånetilbud	9307055	Gældsovertagelse Personlig fordring Tvangsauktion
9302013	Gebyr Indfrielse	9308059	Afdragsordning Ekspeditionstid Tvangsauktion
9302014	Lejeaftale Opgørelse Overtaget pant	9308061	Ekspeditionstid Pantebrev
9302017	Lejeaftale	9308062	Indfrielse Kontantlån Vilkår
9302018	Afregning Sælgerpantebrev	9308063	Ekspeditionstid Forbehold/betingelser Garanti
9302019	Beregning Låneomlægning	9308064	Ambulancetjeneste Rådgivning
9302021	Modregning Transport	9309065	Afdragsordning Henstand
9302022	Bidragsforhøjelse		
9303023	Ejerskifte Forbehold/betingelser		
9303025	Kurssikring Låneomlægning		
9303027	Opgørelse Restancer Tvangsakkord		
9303028	Lånetilbud Frist		

9309066	Ekspeditionstid Lånetilbud	9311095	Afregningskurs Låneudbetaling
9309067	Forbehold/betingelser Lånetilsagn	9311096	Ekspeditionstid Låneafregning
9309068	Afslag på lån Ejerskifte Overbelåning	9311097	Låneprovenu Modregning Personlig fordring Restancer Terminsydelse
9309070	Beregning Forrentning Forældelse Personlig fordring Tvangsauktion	9311098	Opsigelsesfrister Rådgivning
9310073	Indfrielse Refusion Reservefondsandele	9312099	Inkonvertibilitet Rådgivningsansvar
9310074	Kurssikring Låneomlægning	9312100	Opsigelsesfrister Rådgivning
9310076	Gebyr Indfrielse Kurser Vilkår	9312102	Gebyr Lånetilbud
9310077	Kreditvurdering Låneudmåling	9312104	Overtaget pant Videresalg Vilkår
9310078	Incassogebyr Morarente Restancer	9312105	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
9310080	Kontraheringspligt Overtaget pant Salg	9312106	Indfrielsesmetode
9311086	Differencerente Låneomlægning	9312107	Indfrielse Differencerente Rådgivningsansvar
9311087	Garanti Kurssikring Låneomlægning	9312108	Tilbagebetaling Ubenyttet lånetilbud
9311089	Indfrielsesmetode Mixlån	9312109	Låneomlægning Stempeloverførsel
9311090	Bidragsforhøjelse Rentetilpasningslån	9312111	Inkonvertibilitet Serieangivelse
9311091	Beregning Differencerente Rabat Stiftelsesprovision	9312113	Indfrielse Rådgivning
9311092	Gældsansvar Gældsovertagelse Tvangsauktion Udlæg	9312115	Indfrielse Låneomlægning Opsigelsesfrister
9311093	Frigørelse Gældsovertagelse Gældsansvar	9401001	Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning
9311094	Ekspeditionstid Lånetilbud	9401002	Indfrielsesmetode Låneomlægning Rådgivning
		9401005	Indfrielsesmetode Kurssikring Låneomlægning Rådgivning
		9401006	Dobbeltbetaling

	Forrentning Låneomlægning Rådgivning	9404046	Låneomlægning Lånetilsagn Tvangsauktion
9401007	Differencerente Låneomlægning Opsigelse	9404047	Rabat Rådgivning Stiftelsesprovision
9401008	Refinansiering Rentetilpasningslån	9404049	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivning
9401009	Beregning Differencerente Indfrielsesmetode Opsigelsesfrister Rådgivningsansvar	9404052	Ejerskifte Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse
9401010	Ekspeditionstid Indfrielse Rentetab	9404054	Forbehold/betingelser Ideelle anparter Låneudbetaling
9401011	Ekspeditionstid Godkendelse Køber	9405055	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
9401013	Bidrag Differencerente Indfrielse Låneomlægning	9405056	Overtaget pant Videresalg Vilkår
9402019	Ekspeditionstid Låneudbetaling Udbetalingskurs	9405057	Instruks Låneudbetaling
9402022	Differencerente Sats Ændring	9405058	Løbetid Låneomlægning Lånetilsagn
9402023	Retsforfølgning	9405059	Forbehold/betingelser Garanti Udbetalingskurs
9402025	Personlig fordring Tvangsauktion	9405060	Afslag på lån Ekspeditionstid
9403028	Bidrag Låneomlægning Rabat Stiftelsesprovision	9405061	Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning
9403034	Låneomlægning Omkostninger Rådgivning	9405062	Ekspeditionstid Fejlbehandling Kurstab Lånetilbud
9403039	Differencerente Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning	9406065	Indfrielse Opsigelse Rådgivning
9403040	Ekspeditionstid Fejlbehandling Kurser Låneomlægning	9406066	Ekspeditionstid Låneansøgning Låneomlægning Rådgivning
9403041	Differencerente Opsigelsesfrister	9406068	Ejendomshandel Frigørelse Gældsansvar Ophævelse
9403042	Differencerente Opsigelsesfrister	9406070	Afregningskurs Fastkursaftale

9407071	Henstand Incassoprocedure	9408097	Ekspeditionstid Kurstab Låneudbetaling
9407072	Fejlberegning Låneomlægning	9409098	Låneomlægning Serie Udbetalingskurs
9407074	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud	9409101	Afslag på lån Kaution Kreditvurdering Morarente Opsigelse
9407075	Indfrielseskurs Låneomlægning Udbetalingskurs	9409102	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivningsansvar
9407076	Indfrielseskurs Låneomlægning Udbetalingskurs	9409103	Lånetilbud Lånetilsagn Størrelse
9407078	Kurser Låneomlægning Serie	9409105	Indfrielse Morarente
9407079	Inkonvertibilitet Kontantlån Kurstabsfradrag Låneomlægning Rådgivning	9409107	Fejlbehandling Lånetilbud Omkostninger Ændring
9407080	Afslag på lån Kreditvurdering	9410110	Kontantlån Låneudbetaling Procedure
9408084	Ansvarsfraskrivelse Ejendomshandel Ophævelse Vilkår	9410111	Låneomlægning Opsigelse Rådgivningsansvar
9408085	Indfrielse Inkonvertibilitet Låneomlægning Rådgivningsansvar	9410112	Akkord Personlig fordring
9408086	Ekspeditionstid Låneomlægning Kurstab	9410113	Afregningskurs Ekspeditionstid Forbehold/betingelser Indfrielse Låneudbetaling
9408088	Gebyr Morarente Opgørelse Restancer	9411115	Gebyr Indfrielse Kontantlån Vilkår
9408089	Fejlbehandling Fejlberegning Indfrielse Låneomlægning	9411116	Gebyr Indfrielse Pantebrev Tilbageholdelse
9408094	Ekspeditionstid Lånetilbud Rådgivning	9411118	Beregning Stempeloverførsel
9408095	Differencerente Indfrielse Ændring	9411119	Indfrielse Kurssikring Låneudbetaling
9408096	Overtaget pant Videresalg Vilkår	9411121	Frivilligt salg Underskud
		9411123	Ekspeditionstid

	Låneudbetaling	9503022	Indfrielse Refusion Reservefondsandele
9411126	Meddelelse Serielukning		
9412128	Betingelser Gældsovertagelse	9503023	Ekspeditionstid Kurstab Tilbagerykning
9412129	Ekstraordinært afdrag Fejlberegning Låneomlægning	9503024	Erhverv Takster
9412131	Indfrielse Rådgivning	9503025	Frivilligt salg Personlig fordring
9412132	Ejerskifte Gældsovertagelse Ideelle anparter Tinglysning	9503026	Betingelser Ekstraordinært afdrag Gældsovertagelse
9501002	Afregningskurs Låneudbetaling	9503027	Aftale Ideelle anparter Låneudbetaling Opfyldelse
9501003	Kontantlån Låneudbetaling Renteprocent Reguleringsklausul Terminsydelse	9504028	Personlig fordring Tvangsauktion Værdiansættelse
9501005	Ekspeditionstid Kurstabsfradrag Rådgivning	9504031	Betingelser Forhåndslån Gældsovertagelse Nedbringelse
9501008	Forlig Lånetilsagn Opfyldelse	9504032	Indfrielse Inkonvertibilitet Overtaget pant Videresalg Vilkår
9501009	Afregningskurs Kurssikring Låneudbetaling Rådgivning	9504033	12-terminerslån Rådgivning
9501010	Kontantlån Kurstabsfradrag Løbetid	9505034	Afslag på lån
9501012	Ekspeditionstid Indfrielse Kursfastsættelse Låneomlægning	9505036	Ekstraordinært afdrag Inkonvertibilitet Ydelsesnedsættelse
9501014	Tvangsauktion Videresalg	9505037	Tilbagekaldelse Tvangsauktion
9501016	Ekspeditionstid Lånetilbud Låneudbetaling	9505038	Forhåndsgodkendelse Gældsovertagelse
9502018	Ekspeditionstid Kurstab Låneudbetaling	9505039	Gebyr Indfrielsesmetode Låneomlægning Tinglysningsaftale
9502019	Ekspeditionstid Låneomlægning	9506042	Indfrielse Inkonvertibilitet Tvangsauktion Vilkår
9503021	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud	9506043	Gebyr Stiftelsesprovision Transport
		9506044	Differencerente

	Periodisering Skattefradrag		Refinansiering Rentetilpasningslån
9506045	Indfrielsesmetode	9603009	Pantebrev Rektaklausul Transport
9506046	Ekspeditionstid Kurssikring Låneomlægning Rådgivning	9603011	Forlig Frivilligt salg Personlig fordring
9506047	Instruks Kurssikring Låneudbetaling Rådgivning Tidspunkt	9603012	Frivilligt salg Passivitet Personlig fordring
9507050	Beregning Indfrielse Kontantlån	9603013	Ekspeditionstid Frivilligt salg Opgørelse Underskud
9508053	Refusion Reservefondsandele	9603014	Indfrielse Gebyr Hjemmel
9508054	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	9603015	Kurstabsfradrag Låneomlægning Rådgivningsansvar
9508055	Ambulancetjeneste Retsforfølgning	9603017	Salg Underskud Værdiansættelse
9509057	Låneudbetaling Renteprocent	9604019	Kurstabsfradrag Løbetid Lånetilbud Rådgivning
9510058	Ekspeditionstid Lånetilbud	9604020	Frivilligt salg Kontantlån Reguleringsklausul
9510059	Opgørelse Personlig fordring Retsforfølgning	9604021	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivning
9510062	Betingelser Lånetilbud Tilbagekaldelse	9604024	Betingelser Gældsovertagelse Opsigelse
9510063	Gebyr Henstand Hjemmel	9605025	Indfrielse Opsigelsesfrister Rådgivning
9510065	Låneudbetaling Udbetalingsgrundlag Værdiansættelse	9605027	Betingelser Rådgivning Terminsforsikring
9511070	Gebyr Transport	9605028	Forhåndslån Låneudmåling Værdiansættelse
9511071	Ekspeditionstid Fejlbehandling Lånetilbud	9605030	Pantebrev Rektaklausul Transport
9512072	Gebyr Gældsovertagelse	9606031	Forældelse Krav
9601001	Kurstabsfradrag Rådgivningsansvar Salgsfuldmagt Frivilligt salg		
9602006	Kurser		

9606032	Rådgivning Stiftelsesprovision	9701006	Afslag på lån
9606033	Afslag på lån Lånetilbud	9702007	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse
9607034	Betingelser Rådgivning Terminsforsikring	9702008	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring
9607037	Aftale Fejlberegning Indfrielse	9703012	Indfrielse Kurssikring Rådgivning
9607038	Frivilligt salg Omkostninger Periodisering	9704015	Indfrielsesmetode Låneomlægning Rådgivning
9607040	Fejlagtigt erlagt Provenue Tilbagebetaling	9704016	Låneudbetaling Tidspunkt vilkår
9607041	Annulation Condictio Indebiti Omkostninger Tinglysningsaftale	9704017	Pantebrev Rektaklausul Transport
9608045	Afdragsordning Forlig Opgørelse Restancer	9704018	Forældelse Personlig fordring
9609046	Lånetilsagn Morarente Retsfølgning	9704019	Passivitet Personlig fordring
9609048	Fejlagtigt erlagt Låneafregning Provenu	9704021	Forældelse Passivitet Personlig fordring
9610049	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	9705023	Henstand Låneudbetaling Vilkår
9610050	Personlig fordring Tilsidesættelse	9705024	Ekspeditionstid Låneomlægning
9610051	Indfrielseskurs Låneomlægning Privat pantebrev	9705025	Passivitet Personlig fordring Tvangsauktion
9610053	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud	9705026	Beregning Beløb Indfrielse
9612060	Gældsovertagelse Morarente Opgørelse Tvangsauktion	9706028	Frivilligt salg Salgspris
9701004	Kontantlån Oplysninger Overtaget pant Salg	9706029	Ekspeditionstid Lånetilbud
9701005	Frivilligt salg Personlig fordring	9706030	Låneudbetaling Udbetalingsinstruks
		9706031	Låneftale ML § 65 Ophævelse
		9707032	Låneopmægning Rådgivning Tillægslån

9707033	Forældelse Personlig fordring	9801002	Forældelse Passivitet Personlig fordring
9707034	Forældelse Personlig fordring	9801004	Beregning Effektiv rente
9707035	Passivitet Personlig fordring	9801005	Forældelse Passivitet Personlig fordring
9707039	Passivitet Personlig fordring	9801007	Passivitet Personlig fordring
9708040	Forældelse Personlig fordring	9801010	Renteprocent Rådgivning Valg af lån(type)
9708041	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	9801018	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9709042	Betalingsfrist Terminsydelse	9802021	Advokatomkostninger Ankenævnsbehandling
9709047	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9802023	Renteprocent Rådgivning
9709048	Forældelse Personlig fordring	9802024	Renteprocent Rådgivning
9710049	Gebyr Indfrielse	9802028	Renteprocent Rådgivning
9710050	Forældelse Personlig fordring	9802030	Indfrielse Refusion Reservefondsandele
9710052	Passivitet Personlig fordring	9802033	Renteprocent Rådgivning
9710053	Forældelse Personlig fordring	9802039	Akkord Personlig fordring
9711057	Afkortet Løbetid Fastkursaftale Kursanvendelse Låneudbetaling	9802041	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9712060	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9802043	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9712061	Morarente	9802044	Låntype Refusion Reservefondsandele Rådgivning
9712063	Arkitektbistand Honorar	9802045	Renteprocent Rådgivning
9712064	Forældelse Personlig fordring	9802046	Låneprovenu Modregning Restancer
9712065	Passivitet Personlig fordring	9802047	Renteprocent Rådgivning
9712066	Beregning Låneomlægning Rådgivning	9803051	Advokatomkostninger
9801001	Forældelse Personlig fordring		

9803054	Kontantlån Rente procent Rådgivning
9803057	Akkord Forældelse Personlig fordring
9803059	Kontantlån Rente procent Rådgivning
9803060	Rente procent Rådgivning
9803062	Beregning Løbetid
9803067	Kontantlån Rente procent Rådgivning
9804074	Rådgivning Valg af lån(type)
9804075	Pantebrev Transport
9804076	Forældelse Personlig fordring
9805084	Betingelser Gælds overtagelse
9806094	Kontantlån Rente procent Rådgivning
9806097	Passivitet Personlig fordring
9807099	Fastkurs aftale Konverterings overvågning Vilkår

