

REALKREDITANKENÆVNET  
ÅRSBERETNING 2000





## 1 indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2000 til 31. december 2000 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 en række registre, herunder over afsagte kendelser og over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

## 2 formandens beretning

Der var i 2000 en tilgang på 207 sager. Der er tale om en nedgang i forhold til 1999, hvor sagsantallet lå relativt over gennemsnittet. Der var i 2000 gennemgående en større variation i klagemaer end i de foregående år, dog var sagsantallet i 2000 fortsat præget af en del sager vedrørende inddrivelse af personlige fordringer efter tvangsauktioner. Som i de tidligere år er der særlig grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

1) Sager om opgørelse af personlige fordringer i relation til retsplejelovens § 578, som er emnet for dette års generelle afsnit. Se resumé nr. 9907071, 200001004 og 200004024. Se tillige de generelle afsnit i årsberetningerne for henholdsvis 1993 og 1998.

2) Sager om rådgiveransvar. Se herom i resumé nr. 9811129, 9910082 og 9911084 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1995.

3) Sager om kurssikring. Se herom i resumé nr. 9912097, 200001006 og 200004023.

4) Sager om beregning af bidrag. Se herom i resumé nr. 200001003, 200003020 og 200004026.

Statistikkerne viser, at mange sager afsluttes 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.

Klageren har fået helt eller delvis medhold i 55 pct. af de nævnssager, som i 2000 afsluttedes ved kendelse. En række af disse afgørelser vedrører sager om personlige fordringer. Realkreditinstitutterne har generelt afvist at efterkomme Nævnets afgørelser om personlige fordringer, herunder blandt andet med henvisning til, at to realkreditinstitutter i henholdsvis Østre og Vestre Landsret har fået medhold i, at de kunne gøre en personlig fordring gældende som sket. Realkreditinstitutterne har herudover kun anfægtet et fåtal af Nævnets afgørelser. I nogle tilfælde har klagerne indbragt de anfægtede afgørelser for domstolene. Der henvises til oversigten over anfægtede afgørelser 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.

Jeg vil igen i år - ved afgivelsen af beretningen om Nævnets 9. arbejdsår takke nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 2. april 2001



Hugo Wendler Pedersen  
Formand for Ankenævnet



**REALKREDITANKENÆVNETS ÅRSBERETNING 2000**

## 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 bemanding                                                        | 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.    | Opgørelse af personlige fordringer - særligt i forhold til retsplejelovens §578 | 15 |
| 5.1   | Indledning                                                                      | 16 |
| 5.2   | Retstilstanden før 1932                                                         | 16 |
| 5.3   | Tilblivelsen af retsplejelovens § 578                                           | 19 |
| 5.4   | Formålet med retsplejelovens § 578                                              | 20 |
| 5.5   | Bedømmelse af misforhold mellem tvangsauktionsbud og ejendomsværdi              | 23 |
| 5.6   | Opgørelsesmetoder                                                               | 27 |
| 5.7   | Realkreditinstitutternes opgørelsespraksis                                      | 38 |
| 5.7.1 | Forretnings- og indfrielsesvilkår for realkreditlån                             | 38 |
| 5.7.2 | Opgørelse af den personlige fordring                                            | 38 |
| 5.8   | Sammendrag og konklusion                                                        | 41 |
| 6.    | Resuméer af kendelser                                                           | 45 |
| 7.    | Andre aktiviteter                                                               | 83 |
| 7.1   | Abonnementsordning vedrørende kendelser                                         | 84 |
| 7.2   | Foredragsvirksomhed                                                             | 84 |
| 8.    | Registre m.v.                                                                   | 85 |
| 8.1   | Oplysninger om anførte afgørelser                                               | 86 |
| 8.2   | Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger      | 88 |
| 8.3   | Registre over afsagte kendelser                                                 | 88 |
| 8.3.1 | Emneregister kendelser                                                          | 89 |
| 8.3.2 | Sagsregister kendelser                                                          | 93 |





# 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 foreløbigt godkendt til den 31. december 2003.

### 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. Rene etiske spørgsmål falder eksempelvis 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 behandling af 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".

Som følge af denne afgrænsning, har Nævnet behandlet en række klager fra mindre erhvervsdrivende.

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 2000 deltaget i nævnsarbejdet:

#### *Udpeget af Forbrugerrådet:*

Cand. polit. Lars Christensen, Forbrugerrådet (fra 23. maj til 1. juli 2000)  
 Afdelingschef Villy Dyhr, Forbrugerrådet  
 Cand.polit. Timme B. Døssing, Forbrugerrådet (fra 20. sep. – 31. dec. 2000)  
 Cand.polit. Kåre Klein Emtoft, Forbrugerrådet (fra 6. april 2000)  
 Cand.jur. Mette Frøland, Forbrugerrådet (fra 29. august 2000)  
 Cand.polit. Ole Just, Forbrugerrådet (til 20. marts 2000)  
 Rådsmedlem Bent Olufsen, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg  
 Konsulent Leif Nielsen  
 Cand.merc.jur. Mette Reissmann, Forbrugerrådet (til 29. august 2000)  
 Advokat Jeanette Werner

#### *Udpeget af Realkreditrådet:*

Direktør Keld Christiansen, Nykredit A/S  
 Underdirektør Per Englyst, Dansk Landbrugs Realkreditfond  
 Direktør Torben Gjede, Realkreditrådet  
 Afdelingschef Ole Jørgensen, Realkredit Danmark A/S (fra 6. juli 2000)  
 Kontorchef Mads Laursen, Unikredit Realkreditaktieselskab  
 Direktør Leif Mogensén, Danske Kredit Realkreditaktieselskab (til 31. dec. 2000)  
 Afdelingschef Søren Møller-Damgaard, BRFKredit A/S (fra 30. maj 2000)  
 Underdirektør Kim Steen Nielsen, BRFKredit A/S (til 4. maj 2000)  
 Afdelingschef Lene Høg Staunsager, Realkredit Danmark A/S (til 6. juli 2000)

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 2000 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen  
 Cand.jur. Steen Berg (fra 1. juli 2000)  
 Cand.jur. Bo Overgaard (til 12. maj 2000)  
 Fuldmægtig Vivian Jespersen  
 Studentermedhjælp Jakob Koue (til 25. august 2000)  
 Vikar Ebbe Sylow Rasmussen

### 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, at der træffes en afgørelse.

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 afgørelse sendes til sagens parter senest 10 dage efter, at den er truffet. Der gives normalt en frist på 4 uger til opfyldelse af afgørelsen. Ankenævnets afgørelse kan af enhver af parterne indbringes for domstolene.

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

Følgende institutter var pr. 31. december 2000 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 nævnssbehandling af sagen, således at sagen afsluttes med en afgørelse 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 løsninger eller forlig ved Nævnsssekretariatets mellemkomst - eventuelt fordi en af parterne ved henvendelsen til Sekretariatet opfordrer hertil.

Ankenævnet har i 2000 modtaget 207 sager - fordelt på 56 nævnssager og 151 sekretariatssager. I forhold til 1999 er der tale om et fald på ca. 35 pct. Dette fald er lidt større på nævnssager i forhold til sekretariatssager, jf. tabel 1. Fra 1999 er der overført 57 nævnssager.

**Tabel 1.**  
**Realkreditankenævnets virksomhed**

| Antal                    | 2000       | 1999       | 1998       | 1997       | 1996       | 1995       | 1994       |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Nævnssager</i>        |            |            |            |            |            |            |            |
| - nye                    | 56         | 103        | 137        | 67         | 60         | 78         | 133        |
| - overført fra året før  | 57         | 79         | 45         | 25         | 25         | 43         | 49         |
| <i>Sekretariatssager</i> | 151        | 218        | 289        | 145        | 142        | 169        | 271        |
| <b>I alt</b>             | <b>264</b> | <b>400</b> | <b>471</b> | <b>237</b> | <b>227</b> | <b>290</b> | <b>453</b> |

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

#### **4.1 sager behandlet af Nævnet**

Af de 113 nævnssager er 63 færdigbehandlet af Nævnet, mens 25 sager fortsat afventer nævnssbehandling. De resterende 25 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 113 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2000. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 1998 og 1999.

Tabel 2.  
Behandling af nævnssager

|                                       | 2000       |            | 1999       |            | 1998       |            |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                       | Antal      | Pct.       | Antal      | Pct.       | Antal      | Pct.       |
| Overført fra året før                 | 57         | 50         | 79         | 43         | 45         | 25         |
| Registreret i året                    | 56         | 50         | 103        | 57         | 137        | 75         |
| <b>I alt</b>                          | <b>113</b> | <b>100</b> | <b>182</b> | <b>100</b> | <b>182</b> | <b>100</b> |
| Afsluttet ved kendelse:               | 63         | 56         | 71         | 39         | 64         | 35         |
| <i>Klager medhold</i>                 | 35         | 55         | 25         | 35         | 27         | 42         |
| <i>Instituttet medhold</i>            | 25         | 40         | 37         | 52         | 34         | 53         |
| <i>Nævnsforlig indgået</i>            | 0          | 0          | 2          | 3          | 1          | 2          |
| <i>Klagen afvist af Nævnet</i>        | 3          | 5          | 7          | 10         | 2          | 3          |
|                                       | 100        |            | 100        |            | 100        |            |
| Afsluttet uden nævnsbehandling:       | 25         | 22         | 54         | 30         | 39         | 21         |
| <i>Sekretariatsforlig</i>             | 7          | 28         | 8          | 15         | 4          | 10         |
| <i>Institut opfylder klagers krav</i> | 8          | 32         | 24         | 44         | 10         | 25         |
| <i>Klagen afvist af Sekretariatet</i> | 1          | 4          | 4          | 8          | 5          | 13         |
| <i>Klagen frafaldet</i>               | 9          | 36         | 18         | 33         | 20         | 52         |
|                                       | 100        |            | 100        |            | 100        |            |
| Afventer færdigbehandling             | 25         | 22         | 57         | 31         | 79         | 44         |
| <b>I alt</b>                          | <b>113</b> | <b>100</b> | <b>182</b> | <b>100</b> | <b>182</b> | <b>100</b> |

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået helt eller delvis medhold i 55 pct. af sagerne, hvilket er over niveauet i 1999. Institutterne har i de seneste tre år fået medhold i mellem 40 pct. og 53 pct. af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerne krav i 32 pct. af sagerne mod 44 pct. året før. Der blev i 2000 indgået sekretariatsforlig i 28 pct. af sagerne mod 15 pct. i 1999.

I 2000 afviste Nævnet 3 klager, svarende til 5 pct. af de nævnsbehandlede sager, hvilket er noget lavere end niveauet det foregående år. Sekretariatet afviste 1 sag i 2000, mens Sekretariatet i 1999 afviste 4 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 bevisførelse, herunder mundtlig afhøring af de implicerede.

**Tabel 3.**  
**Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema**

|                                | Ny-<br>udlån | Ind-<br>frielse | Gælds-<br>overtag. | Takster | Rets-<br>forfølg. | Låne-<br>admini. | I alt |
|--------------------------------|--------------|-----------------|--------------------|---------|-------------------|------------------|-------|
|                                | Antal        | Antal           | Antal              | Antal   | Antal             | Antal            | Antal |
| Overført fra 1999              | 20           | 0               | 0                  | 2       | 32                | 3                | 57    |
| Registreret i 2000             | 20           | 8               | 0                  | 2       | 20                | 6                | 56    |
| Afsluttet ved kendelse:        |              |                 |                    |         |                   |                  |       |
| <i>Klager medhold</i>          | 5            | 1               | 0                  | 1       | 27                | 1                | 35    |
| <i>Instituttet medhold</i>     | 12           | 4               | 0                  | 0       | 4                 | 5                | 25    |
| <i>Nævnsforlig indgået</i>     | 0            | 0               | 0                  | 0       | 0                 | 0                | 0     |
| <i>Klagen afvist af Nævnet</i> | 2            | 0               | 0                  | 0       | 1                 | 0                | 3     |
| Afsluttet af Sekretariatet:    |              |                 |                    |         |                   |                  |       |
| <i>Sekretariatsforlig</i>      | 6            | 0               | 0                  | 0       | 0                 | 1                | 7     |
| <i>Institut opfylder</i>       | 2            | 1               | 0                  | 1       | 4                 | 0                | 8     |
| <i>Sekretariatsafvisning</i>   | 0            | 0               | 0                  | 0       | 1                 | 0                | 1     |
| <i>Klagen frafaldet</i>        | 2            | 0               | 0                  | 1       | 4                 | 2                | 9     |
| Afventer færdigbehandling:     | 11           | 2               | 0                  | 1       | 11                | 0                | 25    |

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                 | 2000  |      | 1999  |      | 1998  |      |
|--------------------------|-------|------|-------|------|-------|------|
|                          | Antal | Pct. | Antal | Pct. | Antal | Pct. |
| Sag færdigbehandlet      | 136   | 90   | 199   | 91   | 276   | 96   |
| Forlig/ordning etableret | 3     | 2    | 12    | 6    | 4     | 1    |
| Henvist videre           | 12    | 8    | 7     | 3    | 9     | 3    |
| I alt                    | 151   | 100  | 218   | 100  | 289   | 100  |

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 151 sager i 2000 mod 218 sager i 1999. Af de 151 sekretariatssager i 2000 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 3 sager, mens 12 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2000 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 82 pct. af de behandlede sager. Klager fra rådgivere på vegne private forbrugere og klager fra erhvervskunder tegner sig for ca. 18 pct., hvilket er en stigning i forhold til 1999.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

**Tabel 5.**  
**Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen**

|                         | 2000  |      | 1999  |      | 1998  |      |
|-------------------------|-------|------|-------|------|-------|------|
|                         | Antal | Pct. | Antal | Pct. | Antal | Pct. |
| Nyudlån                 | 45    | 30   | 76    | 35   | 233   | 81   |
| Indfrielse              | 9     | 6    | 18    | 8    | 21    | 7    |
| Gældsovertagelse        | 2     | 1    | 4     | 2    | 4     | 1    |
| Takster                 | 18    | 12   | 28    | 13   | 9     | 3    |
| Retsforfølgning         | 54    | 36   | 80    | 37   | 17    | 6    |
| Låneadministration m.m. | 23    | 15   | 12    | 5    | 5     | 2    |
| I alt                   | 151   | 100  | 218   | 100  | 289   | 100  |

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån og retsforfølgning. Der har i 2000 tilføjelse været en del sager vedrørende takster og låneadministration m.v.



# SEKRETARIATSNOTAT OM OPGØRELSE AF PERSONLIGE FORDRINGER

– SÆRLIGT I FORHOLD TIL RETSPLEJELOVENS § 578.

- 5.1 Indledning
- 5.2 Retstilstanden før 1932
- 5.3 Tilblivelsen af retsplejelovens § 578
- 5.4 Formålet med retsplejelovens § 578
- 5.5 Bedømmelse af misforhold mellem tvangsauktionsbud og ejendomsværdi
- 5.6 Opgørelsesmetoder
- 5.7 Realkreditinstitutternes opgørelsespraksis
- 5.7.1 Forrentnings- og indfrielsesvilkår for realkreditlån
- 5.7.2 Opgørelse af den personlige fordring
- 5.8 Sammendrag og konklusion

Realkreditankenævnet har i de senere år behandlet en række sager vedrørende personlige fordringer. Disse sager gav anledning til, at Nævnssekretariatet i 1993 udarbejdede et generelt notat om "Personlige fordringer" og i 1998 et særligt notat om "Forældelse af personlige fordringer". I en række af sagerne har det – ikke mindst i de seneste par år – i stigende omfang været gjort gældende, at den personlige fordring skulle nedsættes med henvisning til, at tvangsauktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet, jf. retsplejelovens § 578. Sekretariatet har efter opfordring fra Nævnet udarbejdet et notat om opgørelsesspørgsmålet. Nævnet har fundet, at notatet indeholder en række oplysninger og overvejelser af almindelig interesse, og har derfor besluttet at medtage notatet i årsberetningen. Nævnet finder imidlertid samtidig anledning til at understrege, at notatet alene er udarbejdet til brug for Nævnets overvejelser, og at offentliggørelsen ikke kan tages som udtryk for, at Nævnet eller dets enkelte medlemmer føler sig bundet af vurderingerne og konklusionerne i notatet.

## 5.1 indledning

Hvis en pant- eller udlægshaver på en tvangsauktion ikke opnår fuld dækning for sit krav, vil den udækkede del af kravet kunne gøres gældende over for den personligt hæftende debitor. Det, der som udgangspunkt kan gøres gældende som personlig fordring, er det beløb, som er udækket, når budsummen fratrækkes den samlede opgjorte fordring, inklusive restancer. Hvis imidlertid auktionsbudet har stået i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet, og den ikke fuldt dækkede pant- eller udlægshaver gør en personlig fordring gældende over for debitor eller andre, kan retten nedsætte fordringen, jf. retsplejelovens § 578. Af bestemmelsen fremgår det, at misforholdet kan fastslås ved senere salg af ejendommen eller på anden måde. Bestemmelsen giver anledning til en række spørgsmål. Hvad er formålet med bestemmelsen? Hvordan fastslås et misforhold mellem tvangsauktionsbudet og ejendommens værdi? Hvis videresalgsprisen indgår i sammenligningen, hvilke opgørelsesprincipper gælder da for henholdsvis tvangsauktionsbudet og videresalgsprisen? Disse spørgsmål er genstand for nærværende notat, som er disponeret på følgende måde:

- 5.2. Retstilstanden før 1932.
- 5.3. Tilblivelsen af retsplejelovens § 578.
- 5.4. Formålet med retsplejelovens § 578.
- 5.5. Bedømmelse af misforhold mellem tvangsauktionsbud og ejendomsværdi.
- 5.6. Opgørelsesmetoder.
- 5.7. Realkreditinstitutternes opgørelsespraksis.
  - 5.7.1 Forrentnings- og indfrielsesvilkår for realkreditlån.
  - 5.7.2. Opgørelse af den personlige fordring.
- 5.8. Sammendrag og konklusion.

## 5.2. Retstilstanden før 1932

I 1932 blev der første gang i retsplejelovens § 578 indføjet regler om nedsættelse af den personlige fordring som følge af misforhold mellem tvangsauktionsbud og ejendomsværdi. Retstilstanden forud herfor kan i et vist omfang være vejledende med hensyn til fortolkning af bestemmelsen. På den baggrund gennemgås i det følgende en del af denne ældre retspraksis.

Denne retspraksis vedrører navnlig kautionsforpligtelser, hvor kautionisten har påtaget sig at betale, i det omfang kreditor ikke dækkes ind ved realisation af en pantsat

ejendom. I sådanne tilfælde er det flere gange blevet fastslået, at kautionisten måtte indfri sin kautionsforpligtelse, hvis kreditor var ufyldstgjort på tvangsauktionen, og at det var kautionisten uvedkommende, om udlægshaveren ved senere salg af ejendommen måtte få gevinst eller tab. Se blandt andet U 1899.51 H, hvor en dom fra Landsover- samt Hof- og Stadsretten (U1897.860) blev stadfæstet. Af Landsover- samt Hof- og Stadsrettens afgørelse fremgår følgende:

*"... Matrikelnr. 20 A og 122 M og flere andre Ejendomme, som tilhørte Markus Hansens Medforpligtede, ere derefter blevene solgte ved Tvangsauktionen med det Resultat, at Lange Landsbank er bleven dækket for 9314 kr. og 99 øre, og endvidere ere nogle af Vexlerne blevene indfriet med tilsammen 2060 kr., saa at Banken er bleven dækket for i alt 10,074 kr. og 99 øre. Det maa endvidere antages, at Banken ikke har haft eller endnu har Pant i flere af de medforpligtedes Ejendomme end de, der ere solgte.*

*Mens det Indstævnte nu have gjort gældende, at Citanten, da det ikke dækkede Beløb af Skadesløsbrevet af 5. december 1888 langt overstiger 6000 kr., ifølge hans ovenanførte Paategning paa Gældsbrevet er pligtig til som Selvskyldner strax at betale det paastemplede Beløb, gjør Citanten derimod gjældende, at han først er forpligtet til at betale, naar og for saa vidt det maatte vise sig, at det ikke dækkede Beløb heller ikke vil blive dækket ved, hvad de Indstævnte, der som ufyldstgjort Panthaver og højestbydende Auktionerne have faaet Ejendommene udlagte, maatte indvinde udover Auktionsbeløbene ved Salg af Ejendommene, og ved, hvad de Indstævnte endnu maatte kunne inddrive af tilgodehavende hos de Medforpligtede.*

*Heri kan der imidlertid ikke gives Citanten medhold, idet de vedkommende Ejendomme efter at være udlagt af Banken som højestbydende paa Tvangsauktionerne, maa anses for endelig erhvervede af Banken, saaledes at senere Afhandelser af dem alene bliver Banken til Gevinst eller Tab..."*

Noget tilsvarende var tilfældet i U 1924.88 S, hvorom det i domshovedet hedder:

*"...KK, der havde indestaaet K mod Tab ved, at K havde paataget sig Kaution for en Prioritetsgæld, tilpligtet at dække det Tab, som K led ved at maatte indfri Prioriteten og ved derefter at lade Ejendommen gaa paa Tvangsauktion og paa denne lade sig den udlægge som udfyldestgjort Panthaver. At K samme Dag havde solgt Ejendommen videre og derved muligt indvundet Tabet helt eller delvist maatte være KK uvedkommende."*

I U 1928.560 V var spørgsmålet om en ejendoms værdi i forhold til tvangsauktionsbudet fremdraget i en sag, hvor en kautionist søgte at få sin medkautionist til at betale halvdelen af det beløb, som kautionisten havde måtte indfri over for den ved tvangsauktionen ufyldstgjorte panthaver. Af dommen fremgår blandt andet følgende:

*"...Endelig har Sagsøgte gjort gældende, at det ikke af Sagsøgeren er godtgjort, om Tab og i bekræftende fuld hvor stort et Tab der er lidt af ham ved Kautionsforpligtelsens Indfrielse, idet det rent tilfældige Bud paa Tvangsauktionen maa være uden Betydning for Udfyldelsen af, i hvilket Omfang Sagsøgeren gennem det Overtagne Pants Værdi er fyldstgjort for sit Regreskrav mod Sagsøgte.*

*Da imidlertid den af Sagsøgeren ved Kautionsforpligtelsens Indfrielse erhvervede Panteret i Nielsens Ejendom ved Tvangsauktionen over denne er bortfaldet i det Omfang, hvori Panteretten ikke dækkedes af Købesummen, medens den ved Sagsøgerens Overtagelse af Ejendommen for Auktionsbudet skabte Mulighed for saavel Gevinst som Tab maa være Sagsøgte ganske uvedkommende, vil der ej heller kunne gives nævnte Indsigelse medhold, lige saa lidt som Sagsøgte hertil sig sluttende Paastand om frifindelse for tiden vil kunne tages til Følge ..."*

Også i andre sager er det kommet til udtryk, at der ikke ved opgørelsen af den personlige fordring skal tages hensyn til ejendommens værdi. Se eksempelvis U 1908.673

LHS. Her fastslog retten, at det måtte anses som gældende ret, at den ufyldstgjorte panthaver under almindelige forhold kun var pligtig til at nedskrive sin personlige fordring med tvangsauktionsbudet, men ikke med den måske højere værdi på ejendommen, selv om dette kunne føre til en i strid med retsforfølgningens formål værende "ubillighed" mod debitor i de tilfælde, hvor panthaverens auktionsbud var blevet lavt i forhold til ejendommens værdi, fordi andre købelystne ikke havde fremsat overbud alene af hensyn til panthaverens ret til at overtage ejendommen for ethvert bud, der faldt inden for hans prioritets grænser. På grund af særlige omstændigheder i forbindelse med overdragelsen af pantebrevet fandt Landsretten samt Hof- og Stadsretten dog, at kreditor ikke havde nogen personlig fordring mod tvangsauktionsdebitor.

I de følgende afgørelser inddrog retten imidlertid sammenhængen imellem tvangsauktionsbudet og ejendommens værdi.

I U 1927.131 Ø havde en ufyldstgjort panthaver overtaget en ejendom på tvangsauktion for et bud, der ikke gav fuld dækning for hans fordring. Panthaveren gjorde efterfølgende en personlig fordring gældende over for tvangsauktionsdebitor, der påstod at hele tilgodehavendet var dækket ved ejendommens videresalg. I den anledning udtalte Østre Landsret følgende:

*"... Til Grund for Udregningen af det Beløb, hvorfor han er blevet dækket, lægger Indstævnte det Bud, for hvilket han som Ufyldstgjort Panthaver har overtaget de paagældende Ejendomme.*

*Dette ganske tilfældige Bud skønnes imidlertid ikke at kunne afgive nogen Maalestok for den Værdi, der ved Ejendomsovertagelsen er tilført Indstævnte, og da han ikke i øvrigt har gjort fyldestgørende rede for, hvad han har indvundet ved Salget af de nævnte Ejendomme, vil Appellanten være at frifinde for Tiden..."*

I U 1930.20 H fremgår følgende af domshovedet:

*"... Den ene af to Samkautionister K for en Pantegæld maatte indfri Gælden og overtog, efter forgæves at have opfordret Medkautionisten M til deltagelse, den Pantsatte Ejendom ved Tvangsauktion for i alt ca. 33.000 Kr. eller kun lidt over de foranstaaende Prioriteter. Skønt Ejendommen ved en senere Vurdering sættes til en Værdi af 38.000 Kr., fandtes det e.O. ikke tilstrækkeligt ophyst, at Ejendommens virkelige Værdi havde været væsentlig større end den Sum, hvorfor K havde overtaget den, og ved Opgørelsen af den M paahvilende Halvdel af Restskylden lagdes derfor denne Sum til Grund. 1)*

*Fodnote 1...*

*Som det ses har Højesteret ikke principielt anset Auktionsbudet som afgørende for Overtagerens Restkrav og ej heller tiltrådt Bemærkningen om at Ejendommens senere Skæbne overhovedet var Medskyldneren uvedkommende; i tilfælde af Pantets Overtagelse har som bekendt Auktionsbudet ofte intet med Ejendommens virkelige Værdi at gøre..."*

I U 1930.20 H var forholdet det, at ejendommen ikke var afhændet af kautionisten. Under Landsrettens behandling af sagen gjorde medkautionisten gældende, at den pågældende ejendom på tvangsauktionstidspunktet havde haft en værdi af mindst 48.000 kr. for hvilket beløb den kunne have været afhændet under hånden til en køber. Heroverfor gjorde kautionisten gældende, at medkautionisten ikke havde godtgjort, at ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet oversteg auktionsbudet. Landsretten fandt ikke grundlag for at nedsætte kautionistens krav mod medkautionisten. Kautionisten indhentede efter landsretsafgørelsen syn og skøn, hvorefter ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet blev ansat til 38.000 kr. Derudover afgav forskellige vidner forklaring om nogle forhandlinger, der havde været ført om

ejendommens afhændelse ad frivillig vej før auktionen. Højesteret fastslog i sin afgørelse følgende:

*"... De rent foreløbige resultatløse Forhandlinger om Gaardens Afhændelse før Auktionsdagen kan ingen Betydning have til Oplysning om Ejendommens virkelige Værdi.*

*Der ses ikke at være noget saadant Misforhold mellem den Værdi, Skønsmændene har ansat Gaarden til, og Auktionsbudet, til hvilket maa lægges et Beløb paa ca. 1500 kr., som Indstævnte har maattet betale uden for Købesummen, at der er Tilstrækkelig Grund til at fravige Auktionsbudet, der er det naturlige Udgangspunkt for Beregningen af det Beløb, Indstævnte har faaet fyldestgørelse for ved sin Overtagelse af Grunden paa Auktionen..."*

### **5.3 tilblivelsen af retsplejelovens § 578**

Indtil 1932 indeholdt retsplejelovens § 578 kun ét stykke, som havde følgende ordlyd:

*"Enhver Pant- eller Udlægshaver er, for saa vidt han under Auktionen har gjort det højeste Bud og herved vil faa Andel i Auktionssummen, uden dog fuldt ud at fyldestgøres, berettiget til at forlange sig Ejendommen udlagt for dette, naar han paa Auktionen, forinden Adgang til at byde er sluttet, tilkendegiver denne Hensigt og derved giver fornøden Opfordring til at gøre Overbud. Han har da at forlange Auktionen standset og derefter med Udskrift af det stedfundne samt Bevis for, at han har opfyldt Auktionsvilkaarene, at henvende sig til Fogeden for af denne at faa sig Ejendommen udlagt paa hidtil gældende Maade."*

Ved lov nr. 81 af 23. marts 1932 blev der indsat følgende stk. 2 og 3:

*"Stk. 2. Saafremt en Pant- eller Udlægshaver i Medfør af foranstaaende Bestemmelse eller ved Hammerslag har overtaget Ejendommen og derefter gør den Del af sit Krav, for hvilken han ikke ved Auktionen fik Dækning, gældende som personlig Fordring mod Skyldneren eller andre, kan Retten, dersom det ved et paafølgende Salg af Ejendommen eller paa anden Maade godtgøres, at Auktionsbudet staar i Misforhold til Ejendommens Værdi ved Overtagelsen, nedsætte Fordringen i tilsvarende Omfang.*

*Stk. 3. Skyldneren eller den, der som Kautionsist hæfter for Fordringen, kan derhos – for saa vidt Parterne ikke har kunnet enes om Ejendommens Værdi ved Overtagelsen – anlægge Sag mod Pant- eller Udlægshaveren til Konstatering af Ejendommens Værdi ved Overtagelsen. Saafremt det efter de under Sagen tilvejebragte Oplysninger og eventuelt efter Indhentning af sagkyndigt Skøn findes godtgjort, at der har været Misforhold mellem Auktionsbudet og Værdien, kan Retten nedsætte den personlige Fordring paa Skyldneren i tilsvarende Omfang."*

§ 578 fik ved retsplejereformen i 1978 sin nuværende ordlyd:

*"Gør en pant- eller udlægshaver, der ved auktionen har købt ejendommen til en pris, som ikke gav ham fuld dækning, sit krav gældende som personlig fordring mod skyldneren eller andre, kan retten nedsætte fordringen i det omfang, det ved senere salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet."*

Retsplejereformen i 1978 hvilede i al væsentlighed på betænkning nr. 800 om tvangsauktion over fast ejendom, som blev afgivet af den af Justitsministeriet nedsatte arbejdsgruppe den 11. marts 1976. Som det ses, blev alene – med enkelte redaktionelle ændringer – den oprindelige § 578, stk. 2, bibeholdt, mens stk. 1 og stk. 3 udgik som overflødige – for stk. 1's vedkommende, fordi det efter ændringer i stempel- og retsafgiftslovene ikke længere spillede nogen rolle, om ejendommen var overtaget ved

fremgangsmåden i § 578, stk. 1, eller ved hammerslag, og stk. 3, idet skyldneren også ville kunne anlægge sag uden en udtrykkelig bestemmelse herom.

#### 5.4. Formålet med retsplejelovens § 578

*Lovforarbejder:*

Lovforslag nr. 85, der dannede grundlag for tilføjelsen til § 578 ved lov nr. 81 af 23. marts 1932, blev fremsat i folketinget den 11. november 1931 af justitsminister Zahle. Lovforslaget indeholdt i bemærkningerne blandt andet følgende:

*"Ved Afgørelsen af, i hvilket Omfang vedkommende Pant- eller Udlægshaver ved Tvangsauktionen forbliver udækket for sin Pantefordring, er det i Praxis den almindelige Antagelse, at det er Auktionsbudet, der er bestemmende, saaledes at den personlige Fordring bevares for det Beløb, hvormed Pantefordringen overstiger den Del af Auktionssummen, der ikke medgaar til Dækning af foranstaaende Behæftelser..."*

*Saaframt man vil lade Auktionsbudet være Maalestokken for Ejendommens Værdi, vil man i mange Tilfælde naa til et Resultat, der er ubilligt overfor den paagældende Skyldner, idet det Bud, der opnaas paa en Tvangsauktion, meget ofte ikke er Udtryk for Ejendommens sande Værdi. Vedkommende Pant- eller Udlægshaver, der ønsker at overtage Ejendommen, vil nemlig ikke være interesseret i at afgive et højere Bud end nødvendigt, for at han lige kan faa Andel i Auktionssummen, og hos andre af de til Auktionen modende vil der ofte ikke knytte sig nogen Interesse ved at afgive højere Bud.*

*For at bøde paa denne Ubillighed foreslaas det ved nærværende Lovforslag, at Retten, naar vedkommende Pant- eller Udlægshaver vil gøre den ved Auktionen ufyldstgjorte personlige Fordring gældende, kan nedsætte Fordringen, dersom det skønnes, at Værdien af Ejendommen paa Tidspunktet for Overtagelsen væsentlig oversteg Auktionsbudet; efter Omstændighederne vil Retten kunne lade Restfordringen helt bortfalde, jfr. Ordene "i tilsvarende Omfang"... Ved Ordene "eller andre" tænkes navnlig paa Kautionsister, der tillige hæfter for Skylden..."*

*Teori:*

Ikke mindst Jens Anker Andersen har beskæftiget sig med de forskellige problemstillinger, som retsplejelovens § 578 rejser. Jens Anker Andersen har i bogen "Auktioner", 2. udgave, 1984, følgende indledende kommentarer til retsplejelovens § 578:

*"§ 578 svarer indholdsmæssigt praktisk talt helt til den tidligere gældende § 578, stk. 2-3, der blev indsat i Rpl. ved L 81:1932. Det bemærkes herved, at man allerede forinden i teori og retspraksis i store træk var nået frem til den retstilstand, der som nævnt blev lovfæstet i 1932, idet § 578 formentlig kan siges at være udslag af almindelige retsgrundsetninger, jfr. J. A. Andersen, J 1977.412. ..."*

I den artikel, hvortil der henvises (J 1977.412), anfører Jens Anker Andersen (side 411 ff) følgende:

*"... Selv om det må være udgangspunktet, at auktionsbudet er udtryk for ejendommens faktiske værdi, må dette udgangspunkt dog af de nævnte grunde i betydelig grad modificeres, når ejendommen overtages af en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver for et bud, der ikke fuldt ud dækker den pågældendes fordring. Oprindelig var der ikke i rpl. taget højde for denne situation, hvilket bevirkede, at den ufyldstgjorte pant- eller udlægshaver, der havde overtaget ejendommen og havde en personlig fordring mod ejendommens tidligere ejer eller kautionist, ved opgørelsen af den personlige fordring kunne tage sit udgangspunkt i auktionsbudet, således at fordringen i anledning af auktionen kun blev formindsket med det beløb, auktionskøberen, beregnet ud fra auktionsbudet, var blevet fyldstgjort for..."*

## OPGØRELSE AF PERSONLIGE FORDRINGER - SÆRLIGT I FORHOLD TIL RETSPLEJELOVENS § 578.

*Den refererede retstilstand blev ændret ved lov nr. 81 af 23.3.1932, der fjede stk. 2 og 3 til rpl.'s § 578. Gør den ufyldstgjorte pant- eller udlægshaver herefter en personlig fordring "gældende mod skyldneren eller andre, kan retten, dersom det ved et påfølgende salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbudet står i misforhold til ejendommens værdi ved overtagelsen, nedsætte fordringen i tilsvarende omfang".*

*Allerede inden denne lovændring var man i teori og retspraksis – omend under nogen usikkerhed – i meget vidt omfang nået frem til en retstilstand, der svarer til den, der blev lovfæstet. At rpl.'s § 578, stk. 2-3, således helt eller i meget vid udstrækning er udslag af en almindelig retsgrundsatning, har betydning ved fortolkningen af bestemmelserne, idet dette må tale både imod en indskrænkende fortolkning og for en analog anvendelse på tilgrænsede områder..."*

I sine kommentarer til retsplejelovens § 578 i "Auktioner" anfører Jens Anker Andersen videre følgende:

*"... Langt de fleste auktioner er hidtil endt med, at ejendommen blev overtaget af en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver, jfr. Bet., s.12. Langt det hyppigste i disse tilfælde er, at den pågældende auktionskøber alene byder ind i bunden af sin prioritet, idet han derved sparer auktionsafgift, stempelafgift og rekvirentsalær, da disse omkostninger beregnes på grundlag af auktionsbudets størrelse. Auktionsbudets størrelse har endvidere betydning for, i hvilket omfang auktionskøberen skal beskattes af renterestancer i relation til hans pantebrev, jfr. nærmere J. A. Andersen, U 1983 B.37. I tilfælde af tredjemands overbud er den pågældende pant- eller udlægshaver som regel villig til stort set om nødvendigt at byde op til toppen af prioriteten, idet den del af budet jo som nævnt kun udløser lidt større auktionsomkostninger, da han selv er kreditor ad denne del af budet. Tredjemand vil ofte undlade at byde, hvis de ikke er indstillet på at byde forbi den pågældende prioritet, da bud inde i prioriteten jo som nævnt sædvanligvis kun resulterer i, at den pågældende pant- eller udlægshaver påføres unødvendige auktionsomkostninger.*

*Det anførte bevirker, at det bud, der gives hammerslag for til en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver, som regel er temmelig misvisende i forhold til ejendommens faktiske værdi. Auktionskøberen vil da sædvanligvis også selv betragte situationen, som om han reelt har købt ejendommen for en pris, der svarer til toppen af hans prioritet.*

*Er auktionskøberens fordring f.eks. på 100.000 kr., og han blot har budt 1.000 kr. ind i sin prioritet ved et bud på 401.000 kr., er det klart, at det sædvanligvis vil være urimeligt, om han som følge af det "fiktive" bud kan gøre en personlig fordring på 99.000 kr. gældende mod skyldneren eller andre. Indholdet af § 578 er at afskære sådanne krav i det omfang, auktionskøberen faktisk har opnået en større grad af fyldestgørelse, end der fremgår af den "fiktive" auktionspris. Bestemmelsen bevirker simpelthen, at auktionskøberen ved opgørelsen af en evt. personlig fordring mod skyldneren eller andre skal tage sit udgangspunkt i, hvad ejendommen faktisk var værd og altså ikke i en evt. lavere auktionspris..."*

J 1977.411 gav anledning til en artikel af Jesper Berning (J 1978.50), der var uenig i Jens Anker Andersens beskrivelse af praksis med hensyn til afgivelse af bud på tvangsauktion. Jens Anker Andersen fastholdt i J 1978.53 sine synspunkter.

Bo von Eyben og Eva Smith berører i deres "Kreditorforfølgning – materiel faged- og konkursret", 2. udgave, 1995, også formålet med § 578. Heraf fremgår således følgende:

*"... Det er almindeligt, at kreditorer med pant i ejendommen kommer til stede ved tvangsauktionen. Ofte vil budet ikke være tilstrækkeligt højt til at dække deres fordring, således at de må imødesee en sletning og dermed kun har en personlig fordring tilbage mod debitor, der som regel vil stå på økonomisk svage fødder. I sådanne tilfælde kan det være fordelagtigt at byde op og håbe, at ejendommen kan sælges for en højere sum på det frie marked.*

*Derfor købes ejendommen ved de fleste auktioner af en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver. Imidlertid er hans bud sjældent så højt, at hele hans fordring er dækket. Et sådant bud vil ikke altid svare til ejendommens faktiske værdi, hvorfor det ikke vil være rimeligt, hvis køberen kunne indtale sit resterende krav som personlig fordring hos debitor.*

*Derfor bestemmer rpl. § 578, at når en ejendom købes af en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver, må hans personlige fordring nedsættes i det omfang, det godtgøres, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet. Størrelsen af købers personlige fordring skal således opgøres på grundlag af ejendommens reelle værdi og ikke på grundlag af auktionsbudet...*

*Det hænder, at auktionskøberen videresælger ejendommen med betydelig fortjeneste, således at han ikke alene får dækket sin egen fordring, men derudover opnår en vis fortjeneste. § 578 drejer sig imidlertid alene om restfordringen mod debitor. Debitor kan ikke med hjemmel heri opnå del i købers yderligere fortjeneste ved videresalg..."*

"Kommenteret retsplejelov", 5. udgave 1994, indeholder blandt andet følgende bemærkning, som kan relateres til formålet med § 578:

*"§ 578 vedrører den situation, at et urealistisk lavt bud fører til en for stor restfordring..."*

En mulighed for at belyse formålet med § 578 er eventuelt tillige at se på formålet med, at den ufyldstgjorte pantthaver efter tvangsauktionen kan gøre en personlig fordring gældende mod tvangsauktionsdebitor. Dette sidste formål fremgår forudsætningsvis af Beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom fra 1971, hvor der under hovedsynspunkter for indskrænkning af forfaldsgrundene i pantebrevene blandt andet er anført følgende:

*"...De gældende formularer bygger så godt som udelukkende på hensynet til realkreditens sikkerhed.*

*Arbejdsgruppen kan tiltræde, at dette hensyn også i dag er af afgørende betydning for, at såvel den organiserede realkredit som den øvrige långivning mod sikkerhed i fast ejendom kan udfylde sin økonomiske funktion i samfundet. For at bevare tilliden til realkrediten er det nødvendigt, at reglerne udformes således, at kreditorerne – forudsat at der er dækning i den pantsatte ejendom – har en rimelig sikkerhed for rettidig betaling af terminsydelser og for skadesløsholdelse i tilfælde af misligholdelse af pantebrevet. Dette er ikke alene i kreditorernes interesse, men af lige så stor betydning for ejere af fast ejendom, for hvem tilliden til realkrediten skaber mulighed for låntagning på rimelige vilkår."*

Retspraksis:

Der er ikke umiddelbart domme, hvori det direkte formuleres, hvad formålet med § 578 er.

I U 1908.673 LHS tales der dog om, at et for lavt tvangsauktionsbud – i strid med formålet med retsforfølgningen – kan føre til urimeligheder i forhold til debitor, idet det kan have afholdt andre fra at afgive højere bud alene af hensyn til pantthaverens ret til at overtage ejendommen for ethvert bud, der falder inden for hans fordring.

## 5.5. Bedømmelse af misforhold mellem tvangsauktionsbud og ejendomsværdi

### Lovforarbejder:

Lovforslag nr. 85, der dannede grundlag for tilføjelsen til § 578 ved lov nr. 81 af 23. marts 1932, indeholder i bemærkningerne følgende om fastlæggelse af ejendommens værdi:

*"...Nogen bestemt Maalestok for Ejendommens Værdi paa Tidspunktet for Overtagelsen, naar Auktionsbudet saaledes ikke skal være absolut bestemmende, kan ikke angives. Domstolenes Afgørelse maa bygges paa et Skøn over samtlige i Betragtning kommende Forhold; vejledende i saa Henseende kan være Ejendommens Ansættelse til Ejendomsskyld, en Vurdering til Laaneefterretning, et afholdt Syn og Skøn, den Købesum, der opnaas for Ejendommen ved et kort Tid efter Auktionens Afholdelse stedfindende Salg o.s.v..."*

### Teori:

Jens Anker Andersen anfører i "Auktioner", 2. udgave, 1984, følgende om fastsættelse af ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet:

*"...Auktionskøberens videresalgspris kan ikke altid lægges til grund, idet auktionskøberen kan have handlet uforsvarligt ved videresalget, jfr. VLT 1938.256 og U 1945.73 H, ligesom der kan være tale om en "familiehandel". Det må dog være den, der påberåber sig § 578, der har bevisbyrden for, at videresalgsprisen ikke kan lægges til grund, jfr. U 1945.73 H og J. A. Andersen, J 1977.415. Under alle omstændigheder skal den nominelle videresalgspris sædvanligvis reduceres med salgsomkostninger og kurstab på sælgerpantebrevene og ejerskiftelånene, jfr. U 1982.693 V og J. A. Andersen, J 1977.415. Både videresalgsprisen og auktionsbudet skal formentlig omregnes til kontantværdien. Beholder auktionskøberen ejendommen, kan der højst i reduceret form tages hensyn til skønnede fremtidige videresalgsomkostninger, jfr. J. A. Andersen, U 1983 B.34-35. Efter omstændighederne må der også tages hensyn til det underskud ved ejendommens drift, som auktionskøberen har haft i tiden mellem auktionen og videresalget, jfr. note 14.*

*Om videresalgsprisen kan lægges til grund, afhænger endvidere i høj grad af, hvor lang tid der er gået efter auktionen, inden videresalget har fundet sted, jfr. RT 1931/32, Tillæg A, sp. 3716, idet det er værdien på auktionstidspunktet, der er afgørende ...*

*Ejendommens værdi kan navnlig søges oplyst gennem syn og skøn eller sagkyndige erklæringer, jfr. J. A. Andersen, J 1977.414-15. Den offentlige ejendomsværdi kan næppe tillægges større vægt, cfr. dog VLT 1934.233, hvor ejendommens værdi blev sat til ejendomsskylden, selv om der under sagen var foretaget syn og skøn. I VLD af 30/10 1979 (V.L. nr. 3948/1979 - 8. afd.) udtaltes det udtrykkeligt, at der ved bedømmelsen af ejendommens værdi måtte lægges vægt såvel på den foretagne vurdering som på den opnåede videresalgspris med fradrag og omkostninger.*

*Det må fremhæves, at der ved 1978-auktionsreformen er tilvejebragt et væsentligt oplysningsmiddel i form af den sagkyndiges vurdering i henhold til § 562, stk. 1.*

*Udgangspunktet må være, at auktionsbudet svarer til ejendommens værdi...*

*Må det lægges til grund, at auktionsprisen svarede til ejendommens faktiske værdi på auktionstidspunktet, skal auktionskøberens restfordring ikke nedsættes efter § 578. Det er i denne forbindelse uden betydning, om køberen evt. har lidt tab på grund af, at ejendommens værdi senere er faldet eller på grund af videresalgsomkostningerne, jfr. J. A. Andersen, U 1983 B.35..."*

Advokatfuldmægtig Gert Drews Jensen har i "Fuldmægtigen" 1988, side 48 ff, kommenteret Vestre Landsrets dom af 7. marts 1988 (VLB 2572/87, 8. afd.) I afgørelsen blev den offentlige værdi inddraget i forbindelse med fastlæggelse af ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet, uanset at ejendommen var videresolgt. Af kommentarerne fremgår blandt andet følgende:

*"...§ 578 siger som bekendt, at retten kan nedsætte fordringen i det omfang, det ved senere salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbuddet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet..."*

*Selve lovbestemmelsen nævner to objektivi konstaterbare beløb, nemlig auktionsbuddet og videresalgsprisen. Herudover har vi så i denne sag et tredje objektivi konstaterbart beløb, nemlig den på auktionstidspunktet seneste offentlige ejendomsvurdering...*

*§ 578 nævner som eneste positive eksempel videresalgsprisen. Loven nævner intet om, hvornår videresalget skal finde sted, herunder om det skal ske i umiddelbar tilknytning til auktionen, eller indenfor et kortere tidsrum. Når videresalg rent faktisk har fundet sted, skal man som udgangspunkt alene se på videresalgsprisen, og ikke på noget som helst andet. Kun i de tilfælde, hvor enten videresalg endnu ikke har fundet sted, eller hvor det fra skyldnerens side dokumenteres, at videresalgsprisen ikke er et udtryk for ejendommens værdi på auktionstidspunktet, må man finde værdien på anden måde...*

*Hvis ejendommens værdi skal fastslås på anden måde, må det ske ved syn og skøn. Den offentlige ejendomsvurdering kan i sig selv ikke tages til udtryk for ejendommens reelle værdi...*

*For at vende tilbage til den aktuelle sag har man her på den ene side en konstateret videresalgspris, der er mindre end auktionsbuddet med tillæg af omkostninger. Der er ikke skyggen af dokumentation for, at videresalgsprisen ikke skulle svare til ejendommens reelle værdi. På den anden side har man en offentlig ejendomsværdi på ca. 175% af videresalgsprisen. Man må ikke glemme, at folk, der er klar over, at det blot er et spørgsmål om tid, inden deres ejendom bliver bortsolgt på tvangsauktion, typisk har mistet interessen for at ren- og vedligeholde ejendommen, og ejendomme vil således typisk forfalde i de sidste måneder op til en tvangsauktion..."*

#### *Retspraksis:*

Især i ældre retspraksis synes værdien af ejendommen som oftest at være fastlagt gennem syn og skøn. Der er dog flere eksempler på, at også andre metoder er anvendt eller har indgået i det samlede skøn, herunder at værdien fastlagt ved et syn og skøn ikke lægges til grund overhovedet.

I VLT 1934.233, som omhandlede to ejendomme, blev der statueret misforhold mellem ejendommenes værdi på tvangsauktionstidspunktet og tvangsauktionsbudet. Den offentlige vurdering på ejendommene blev lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommenes værdi på tvangsauktionstidspunktet. I præmisserne henvises der dog samtidig til, dels resultaterne af et syn og skøn, dels de senest realiserede handelspriser på ejendommene, og dels den seneste kreditforeningsbelåning.

I U 1934.587 Ø blev der ikke statueret misforhold mellem ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet og tvangsauktionsbudet. Ejendommen var på tvangsauktion blevet overtaget af kreditor ifølge et sælgerpantebrev. Tvangsauktionsdebitorerne gjorde over for landsretten gældende, at kreditor ved at overtage ejendommen som ufyldstgjort panthaver for et bud på 40.100 kr. var blevet fuldt dækket for sin for-

dring og derfor i henhold til retsplejelovens § 578 var afskåret fra at gøre noget krav gældende mod dem. Heroverfor anførte kreditor, at han ved på ny at overtage ejendommen havde lidt et tab, der i hvert fald ikke var ringere end det beløb, som ikke var dækket af auktionsbudet. Under sagen blev det oplyst, at ejendommen var offentligt vurderet til 50.000 kr. og brandforsikret for 68.000 kr. Der blev indhentet to syn og skøn over ejendommen med tilbehør. Ved det første syn og skøn blev ejendommen i handel og vandel med beværterbevilling ansat til 50.000 kr. for grund og bygninger og uden beværterbevilling til 40.000 kr. Ved det sidste syn og skøn blev ejendommen med beværterbevilling ansat til 53.000 kr. for grund og bygninger og til højst 30.000 kr. uden beværterbevilling. De to sidste syns- og skønsmand udtalte under afhjæmningen i retten, at de ville anse det for udelukket, at hotellets drift kunne svare sig uden beværterbevilling. Landsretten traf herefter følgende afgørelse:

*"...Efter det saaledes oplyste finder Retten at matte gaa ud fra, at Indstævnte ikke vil være i stand til paa ny at skaffe sig Beværterbevilling. Under denne Forudsætning kan det i hvert fald ikke anses for godtgjort, at Auktionsbudet staar i Misforhold til Ejendommens Værdi ved Overtagelsen, hvilket ifølge Retsplejelovens § 578 er en Betingelse for at nedsætte den Del af Fordringen, for hvilken Kreditor ikke ved Auktionsbudet har opnaaet Dækning..."*

Også i U 1935.991 Ø blev der foretaget syn og skøn. En ufyldstgjort panthaver overtog på tvangsauktion ejendommen for et bud på 166.000 kr. Ejendommen, der var offentlig vurderet til 222.000 kr., blev af de udmeldte syns- og skønsmand ansat til forskellige værdier, idet den ene skønsmand ansatte en værdi på 233.000 kr. og den anden skønsmand ansatte en værdi på 214.000 kr. Retten fulgte indstillingen fra den skønsmand, der havde ansat ejendommens værdi til 233.000 kr., og nedsatte den personlige fordring.

I U 1936.627 Ø protesterede tvangsauktionsdebitorerne mod en personlig fordring under henvisning til, at det auktionsbud på 11.600 kr., som den private panthaver havde fået ejendommen udlagt for, ikke kunne lægges til grund ved fastsættelsen af den personlige fordring over for dem, idet ejendommens reelle værdi på tvangsauktionstidspunktet ikke var mindre end 20.000 kr. Heroverfor anførte den private panthaver, at han forgæves havde søgt at videresælge ejendommen for 16 – 17.000 kr. Under sagen blev der foretaget syn og skøn, ved hvilken ejendommens værdi i handel og vandel ud fra dens daværende vedligeholdelsesstand blev fastsat til 18.000 kr. Landsretten fastslog på dette grundlag, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi ved overtagelsen og nedsatte derfor den personlige fordring.

I U 1942.310 H fik det ikke betydning for afgørelsen, at der var foretaget syn og skøn. Sagen handlede om en privat panthaver, der den 6. januar 1940 på tvangsauktion havde overtaget en ejendom, som var under opførelse, for et bud på 34.000 kr. Den 3. april 1940 transportererede den private panthaver 2/3 af sin ret til at få fodedudlægs-skøde på ejendommen, ved hvilken transport værdien af ejendommen ansattes til 36.000 kr. Under landsretssagen blev ejendommen ved syn og skøn ansat til ca. 52.000 kr. pr. auktionsdagen. Skønsmændene forklarede over for Højesteret, at vurderingssummen på 52.000 kr. var fremkommet ved en fuldstændig og meget indgående opmåling af alle detaljer og ved udregning af, hvad det havde kostet at producere arbejdsresultatet med tillæg af sædvanlige håndværkeravance, og herefter tillagt grundens værdi. Skønsmændene tilkendegav, at ejendommen altid ville kunne sælges for 38.000 kr., og henviste til, at der generelt kunne være tvivl om en ejendoms værdi i handel og vandel på et bestemt tidspunkt, og at det altid ville være vanskeligt at komme af med et nødlidende byggeforetagende. Af Højesterets afgørelse fremgår følgende:

*"...Som Sagen foreligger fra Højesteret, maatte det i hvert Fald være en Forudsætning for, at Indstævnte skulde kunne kræve et større Beløb end Auktionsbudet, 34.000 Kr. lagt til Grund ved Sagens Afgørelse, at det blev godtgjort, at Budet har staaet i Misforhold til Ejendommens Værdi ved Appellantens Overtagelse, jff. Rpl. § 578, Stk. 2, eller denne Bestemmelses Grundsætning. Et saadant Misforhold kan imidlertid ikke anses godtgjort ved de i Sagen tilvejebragte Oplysninger, hvorved bemærkes, at den af Skønsmændene paa den foran beskrevne Maade beregnede Værdi ikke overfor Sagens øvrige Oplysninger findes at kunne lægges til Grund ved Afgørelsen. Herefter vil Appellantens Paastand om frifindelse være at tage til Følge..."*

I U 1984.764 H blev en række ubebyggede grunde overtaget af en ufyldstgjort pant-haver på tvangsauktion. En del af grundene blev videresolgt i løbet af 1977. Under sagen blev der foretaget syn og skøn til fastlæggelse af ejendommens værdi i handel og vandel pr. 1. oktober 1975. Landsretten fandt, at spørgsmålet om nedsættelse af de ufyldstgjorte panthaveres krav i medfør af retsplejelovens § 578 måtte vurderes for hver grund for sig, og at der havde været et sådant misforhold mellem auktionsbudet og ejendommens værdi på auktionstidspunktet for enkelte af grundene, at den personlige fordring måtte nedsættes. Højesteret stadfæstede denne afgørelse.

I U 1998.1230 V blev videresalgsprisen lagt til grund ved en afgørelse af, hvorvidt tvangsauktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet. Tvangsauktionsbudet havde udgjort 309.000 kr. den 2. december 1996, og ejendommen var den 1. juni 1997 videresolgt for 518.300 kr. Salgsomkostningerne havde efter det oplyste udgjort ca. 30.000 kr. Efter de fremkomne oplysninger om handelsværdien ved videresalget af ejendommen, herunder den omstændighed, at videresalget fandt sted allerede 6 måneder efter tvangsauktionen, fandt fogedretten det godtgjort, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet. Vestre Landsret stadfæstede denne kendelse af de af fogedretten anførte grunde.

I U 2000.697 V havde et forsikringsselskab i 1982 overtaget tvangsauktionsdebitorenes daværende ejendom for et bud på 265.000 kr., hvilket bud ikke gav fuld dækning for forsikringsselskabets tilgodehavende. Forsikringsselskabet videresolgte i 1983 ejendommen for 310.000 kr. I januar 1998 gjorde forsikringsselskabet en personlig fordring på 79.063,59 kr. gældende over for tvangsauktionsdebitorerne, hvilket beløb svarede til det på tvangsauktionen udækkede beløb. Tvangsauktionsdebitorerne nedlagde under sagen påstand om, at fordringen skulle nedsættes til 0 kr., idet der havde været misforhold mellem auktionsbudet og ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet, hvilket misforhold blev indikeret af ejendommens videresalgspris på 310.000 kr. Forsikringsselskabet bestred, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet, og fastholdt, at der således ikke var grundlag for at nedsætte forsikringsselskabets fordring efter retsplejelovens § 578. Såfremt det måtte blive lagt til grund, at der skulle ske regulering af fordringen efter § 578, ville restfordringen efter forsikringsselskabets opfattelse fortsat kunne kræves betalt, idet de efterfølgende udgifter havde oversteget provenuet ved videresalget, der i henhold til opgørelse havde ført til et underskud på 31.697,58 kr. Af byrettens afgørelse, som Vestre Landsret stadfæstede af de af byretten anførte grunde, fremgår følgende:

*"... Det fremgår, at sagsøgeren på tvangsauktionen den 14. juni 1982 overtog ejendommen for et bud på 265.000 kr., og at ejendommen ca. 1 år senere blev videresolgt for 310.000 kr. Ved vurdering af, om der har foreligget misforhold mellem auktionsbudet og ejendommens værdi på auktionstidspunktet, skal det beløb, som sagsøgeren skulle betale udover auktionsbudet, 13.853,06 kr., tillægges auktionsbudet, som herefter udgør 278.853,06 kr. Da det ikke alene ved at sammenligne dette beløb med videresalgsprisen kan*

*anses for godtgjort, at auktionsbudet ikke har svaret til ejendommens faktiske værdi på auktionstidspunktet, er der ikke grundlag for at bringe retsplejelovens § 578 i anvendelse..."*

Hvis der statueres misforhold mellem tvangsauktionsbudet og ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet, vil restfordringen skulle nedsættes med den fulde forskel mellem disse beløb. Se U 1970.431 Ø, hvor to ejendomme var overtaget af en ufyldstgjort panthaver på tvangsauktion for tilsammen 195.000 kr. Panthaverens krav var inklusive foranstående lån opgjort til i alt 271.022 kr. Der blev under sagen foretaget syn og skøn, hvorefter ejendommen på tvangsauktionstidspunktet i handel og vandel blev ansat til i alt 260.000 kr. Panthaveren bestred denne værdiansættelse og anførte, at selv om retten måtte antage en større værdi end budsummen ville en eventuel overskydende værdi ikke kunne blive af en størrelsesorden, der kunne begrunde antagelsen af et misforhold. Heroverfor fastholdt tvangsauktionsdebitor, at bestemmelsen i § 578 ikke kunne forstås således, at der alene skulle ske nedsættelse af restfordringen så langt, at der ikke mere kunne siges at bestå noget egentlig misforhold. Østre Landsret fandt, at der havde foreligget et misforhold som i retsplejelovens § 578, stk. 2, omhandlet, og at der derfor burde ske nedsættelse af sagsøgerens restfordring med den fulde forskel mellem auktionsbudene og ejendommens værdi ved overtagelsen. Se endvidere Jens Anker Andersen i Juristen 1977, s. 414 ff.

## 5.6. Opgørelsesmetoder

Når bedømmelsen af misforhold foretages gennem en sammenligning af tvangsauktionsbudet og videresalgsprisen bliver det aktuelt at se nærmere på, hvordan disse størrelser opgøres, herunder hvordan de gøres sammenlignelige.

*Teori:*

Jens Anker Andersen har i "Auktioner", 2. udgave, 1984, med udgangspunkt i U 1982.693 V følgende kommentarer til opgørelse af den personlige fordring efter § 578:

*"... U 1982.693 V: Opgørelsen af det krav, som K (auktionskoberen) måtte have, må ske på den måde, at restfordringen nedsættes med forskellen mellem på den ene side det provenu, som K har opnået ved efter auktionen at videresælge ejendommen, og på den anden side budsummen med tillæg af omkostningerne ved reparation af ejendommen og omkostningerne ved videresalget.*

*Se om dommen og generelt om opgørelsen af auktionskoberens restfordring J. A. Andersen, U 1983 B.31-37...*

*Ved opgørelsen af kravet i henhold til § 578 må der lægges vægt på*

- a) restfordringen,*
- b) auktionsbudet og*
- c) videresalgsprisen*

*Restfordringen er den udækkede del af den fordring, som auktionskoberen med rette gjorde gældende under auktionen. Restfordringen bliver altså endelig opgjort under auktionen, og den skal ikke kursreguleres, fordi auktionskoberens fordring evt. ikke var forfulden på auktionstidspunktet, jfr. J. A. Andersen, U 1983 B.33. Der kan derimod blive tale om at regulere auktionsbudet med diverse tillæg, ligesom videresalgsprisen evt. kan reguleres med forskellige fradrag...*

Der kan alene være tale om at "nedsætte" auktionskøberens fordring. Skylderen kan derfor aldrig på grundlag af § 578 stille krav om, at auktionskøberen skal afstå en opnået gevinst. Det må herved bemærkes, at et sådant krav heller ikke kan stottes på den almindelige berigelsesgrundsætning... Det er dog forekommet, at pengeinstitutter frivilligt har afstået et evt. overskud til skylderen...

Nedsættes auktionskøberens restfordring ved en formelig afgørelse i henhold til § 578, betyder dette i realiteten, at ejendommen betragtes som solgt for en højere pris end den nominelle auktionspris...

14. Det afgørende må – som nævnt i n 6 – være forholdet mellem på den ene side auktionsbudet, hvortil må lægges, hvad auktionskøberen i henhold til auktionsvilkårenes pkt. 6 B-C skal betale eller overtage ud over auktionsbudet, og på den anden side ejendommens faktiske værdi på auktionstidspunktet. Den faktiske værdi på auktionstidspunktet må fastsættes på grundlag af salgsvilkår, der svarer til auktionsvilkårene. Om der i § 578's forstand foreligger misforhold, kan dog næppe fuldt ud afgøres på grundlag af en sammenligning mellem auktionsprisen og den faktiske værdi "på auktionstidspunktet", idet der i nogen grad må tages hensyn til, hvad der sker i tiden efter auktionen. Den praktiske situation er sædvanligvis, at auktionskøberen i sin egenskab af pant- eller udlægshaver mere eller mindre har været tvunget til at overtage ejendommen på auktionen for derved at redde, hvad der reddes kan. Han videresælger derefter som regel snarest muligt ejendommen. Ved opgørelsen af den personlige fordring bør auktionskøberen, i hvert fald hvis han videresælger ejendommen inden en vis tid efter auktionen, jfr. J. A. Andersen, U 1983 B.34, kunne trække et evt. underskud ved ejendommens drift i tiden indtil videresalget og omkostningerne ved videresalget fra den videresalgspris, der sædvanligvis udgør grundlaget for fastsættelsen af ejendommens faktiske værdi... Udgifter til en rimelig istandsættelse af ejendommen inden dens videresalg kan også fratregges videresalgsprisen, jfr. U 1982.693 V. Omkostninger ved at få udstedt auktionsskøde kan tillægges auktionsbudet. Der kan dog ikke tages hensyn til udgifterne til auktionsstempel, da stemplet kan kræves refunderet...

Auktionskøberen må under alle omstændigheder betragtes som fyldestgjort for, hvad der svarer til auktionsbudet minus foranstående prioriteter. Dette gælder, uanset at et videresalg viser, at auktionsbudet har været højere end ejendommens faktiske værdi, jfr. VLD af 30.10.1979 – 8. afd.). Den nævnte dom tager iøvrigt stilling til en række spørgsmål i relation til afgørelsen af, om auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi. Det blev således antaget, at der skulle tages hensyn til auktionskøberens omkostninger ved selve auktionen, som altså kan lægges til auktionsbudet. Kurstab på sælgerpantebrev i anledning af ejendommens videresalg må også – ligesom videresalgsmkostningerne – tages i betragtning, jfr. dommens præmisser, hvor det udtales: "Da den budsum, med hvilken ejendommens værdi skal sammenlignes, skal betales kontant, for så vidt den ikke berigtiges ved overtagelse af gæld, findes der ved bedømmelsen af ejendommens værdi at måtte tages hensyn ikke til den nominelle vurderings- eller salgspris, men til den kontante værdi af køberens ydelse". Det blev endelig statueret, at auktionskøberen allerede ved auktionen slutning var blevet fyldestgjort for den del af auktionsbudet, der rakte ind i hans prioritet, således at der ikke kunne kræves renter af dette beløb for tiden mellem auktionen og ejendommens videresalg. Der kan altså kun kræves renter af den fordring, der kan gøres gældende efter indholdet af § 578. Forrentningen må ske fra datoen for 1. auktion med den rentesats, som er angivet i det pågældende pantebrev..."

Afdelingschef advokat Mogens Jakobsen fra det daværende Kreditforeningen Danmark har i U 1992 B.269 redegjort for en række praktiske elementer i relation til tvangsauktion. Af artiklen fremgår blandt andet følgende:

"... Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår bestemmer i pkt. 6 A, at "eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, af kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende".

Dette betyder, at der bydes på auktionen efter de nominelle størrelser, og de enkelte låns restgælde bliver hverken af fogedretten, eller af den der udfærdiger salgsoptillingen, omregnet til kontantbasis eller indfrielsesbeløb.

## OPGØRELSE AF PERSONLIGE FORDRINGER - SÆRLIGT I FORHOLD TIL RETSPLEJELOVENS § 578.

De bydende må derfor selv tage højde for lånenes forskellige karakter, herunder først og fremmest forrentning og indfrielsesvilkår, og fastlægge deres budgivning herefter.

Det kan af pant- eller liebhaver eksempelvis gøres med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen på kontantbasis og omregning af indestående lån til kontantvægtning. Et lån med 16% rente skal tynde mere end et på 9%, og lån, der skal indfries, må medregnes til det kontante beløb, der kræves til dette. Herved opnås sammenlignelige størrelser, og budgivningen kan sigte efter det sted i prioritetsstillingen, der krydses af ejendommens skønnede værdi, reguleret med omkostninger m.v.

Når dette sted er fundet, må der vendes tilbage til de nominelle størrelser, de enkelte panthæftelser figurerer med i salgsopstillingen til auktionen, men i praksis er denne tilbageregning kun nødvendig for den hæftelse, der krydses.

De af budet dækkede lån overtages eller indfries efter de vilkår, der er gældende for de enkelte...

Rpl. § 578 giver debitor eller andre, mod hvem restfordringen gøres gældende af en udækket pant- eller udlægshaver, ret til nedsættelse af fordringen "i det omfang, det senere ved salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet".

Ved denne bedømmelse skal der foretages en sammenligning mellem ejendommens værdi og auktionsbudet til lagt de yderligere forpligtelser, der følger af dette.

Auktionsbudet kan ikke blot tages for pålydende, da der udover dette skal betales et kontant beløb til dækning af auktionsomkostninger og fordringsberettigede hæftelser, ligesom der kan være tale om overtagelse af de gældsposter, der påhviler ejendommen uden tinglysning.

For at sammenligningen kan blive reel, må både ejendommens værdi på auktionstidspunktet og auktionsbudet med disse tilleg omregnes til kontantværdier, men panthavernes restfordring mod debitor skal ikke reguleres.

Debitor kan ikke påberåbe sig en kursværdi under pari for en udækket del af et pantebrev, da bortfaldet af pantsikkerheden må anses som væsentlig misligholdelse, som medfører forfald.

Panthaver kan uanset uopsigelighed kræve kontant indfrielse.

Er pantebrevet højt forrentet, kan en pariindfrielse betyde tab for kreditor, der dermed vil have mulighed for erstatning.

Dommen i U 1986.620 omhandlede et privat pantebrev med forrentning højere end markedsrenten, og erstatning blev udregnet som overkursen fratrukket denne indfrielse, der var sket til pari. Kreditor kan således altid kræve restgælden uden kursomregning, og i tilfælde af tab herved som følge af høj forrentning, kan der forlanges kompensation for dette.

Grundlaget for disse principper modificeres af realkreditsystemet, der altid har en underliggende obligationsmængde, der kan opkøbes til en markedsbestemt kurs. Er denne under pari, kunne det hævdes, at restfordringen ikke kan overstige kursværdien.

Heroverfor kan påpeges, at netop den obligationsmængde, der svarer til det udækkede, principielt må opkøbes af kreditforeningen til indfrielse eller nedbringelse af lånet, hvorefter restfordringen må opgøres til den pantebrevsrestgæld, der uden misligholdelsen ville være summen af afdrag i restlobetiden. Det er efter dette synspunkt ikke en afvikling af gældsforholdet, men en erstatning til positiv opfyldelsesinteresse udsprunget af misligholdelse.

Hvis det derimod fastholdes, at det resterende låneforhold består, indtil debitor har frigjort sig, vil indfrielse fortsat kunne ske med obligationer af samme art, idet obligationerne ikke er relateret til de enkelte ejendomme.

Højesteret har i U 1991.175 beskæftiget sig med problematikken. Sagen omhandlede en udbrændt ejendom, hvori indestod kontantlån, opgjort til ca. kr. 985.000 i kolonne 1, som samlet tilgodehavende, bestående af kr. 820.000 som restgæld (kolonne 2) og kr. 165.000 i restancer. Obligationsrestgælden var ca. kr. 200.000 højere end pantebrevsrestgælden, som havde en rente på ca. 13  $\frac{1}{2}$  %.

Til brug for tvangsauktionen var indhentet sagkyndig vurdering, i henhold til Rpl. § 562, der ansatte ejendommens værdi til kr. 685.000.

Højesteret fastslog, at realkreditinstituttet havde krav mod brandforsikringsselskabet "i det omfang, indstævnte ikke ved den afholdte tvangsauktion opnåede dækning for sin pantsikrede fordring, der på auktionsdagen blev opgjort til" kr. 985.000, og da ejendommens værdi ansattes efter vurderingen, havde instituttet "herefter hos appellantens krav på kr. 300.000".

Selvom Højesteret ikke havde mulighed for direkte at tage stilling til spørgsmålet om kursregulering, må dommen kunne tages til støtte for, at heller ikke realkreditlån kræver omregning, idet beregningen foretoges af retten uden støtte i de nedlagte påstande. Højesteret valgte selv at opgøre kravet til differencen mellem den pantsikrede fordring nominelt og ejendommens reelle værdi og gav dom for dette beløb uden omregning.

Den enkleste – men forsvarlige – metode er, at fordringen opgøres nominelt og uden omregning til det på auktionen i kolonne 1 angivne beløb, som ikke opnåede dækning af budsummen. Dette giver de færreste forståelsesproblemer, dokumentationskrav og tvister i fogedretten ved forfølgelsen, og der er i praksis ikke behov for større akkuratessse...

Rpl. § 578 er en debitorbeskyttelsesregel, der griber ind i tilfælde af urealistisk lavt bud på tvangsauktionen, der bevirker, at restfordringen bliver for stor, men der findes ikke en heroverfor stående lovbestemmelse, der regulerer situationer, hvor der er budt for højt i forhold til ejendommens reelle værdi.

Det er dog antaget, at "bordet fanger", således at panthaver som auktionskøber ikke kan gøre noget krav mod debitor gældende for den del af hans fordring, der blev dækket af hans bud, men som ikke fik dækning ved videresalg...

De fleste auktionsbud er lave i forhold til ejendommens markedsværdi, og dette har sin naturlige forklaring. Det er ikke udtryk for, at budsummen er urealistisk, men derimod at budgiver, som oftest er panthaver, må betale væsentlige omkostninger og beløb uden for budsummen. Disse svarer i de fleste tilfælde mindst til en normal udbetaling, så hvis der sammenlignes med en ejendomsmæglervurdering, skal der fra denne først trækkes udbetalingen. Dernæst skal der for en panthaver foretages reduktion i det beregnede videresalgsskud med liggetids- og salgsomkostninger, samt udgifter til nødvendige oprydning og istandsættelse.

Dette bevirker, at budgivningens indretning må indrettes efter ejendommens værdi med betydelige reduktioner. Kun i denne regulerede værdi er ejendommens realisationsværdi og panthavers sikkerhed..."

Jens Anker Andersen har i U 1983 B.31 refereret og kommenteret U 1982.693 V på følgende måde:

"... II. U 1982.693 VLD

Efter at auktionskøberen, der var ufyldstgjort panthaver ifølge et til ham udstedt sælgerpantebrev, et par måneder efter auktionen havde videresolgt ejendommen, påstod han den tidligere ejer dømt til at betale 17.303 kr. I forbindelse med retssagen udarbejdede både auktionskøberen og den tidligere ejer ret vidtlofti-

## OPGØRELSE AF PERSONLIGE FORDRINGER - SÆRLIGT I FORHOLD TIL RETSPLEJELOVENS § 578.

ge opgørelser af, hvordan auktionskøberens personlige fordring skulle opgøres. Auktionskøberens opgørelse byggede på et såkaldt "Cash-flow" – princip, idet det krævede beløb opgjordes som det tab, han havde lidt, når salget af ejendommen, tilbagetagelsen af ejendommen på tvangsauktionen og videresalget af ejendommen til tredjemand betragtedes som en helhed.

I begge parter's opgørelse indgik bl.a. følgende poster, som mere eller mindre skulle regnes auktionskøberen til gode:

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| 1. Restfordring.....                         | 104.491,76 kr. |
| 2. Mødesalærer .....                         | 2.500,00 kr.   |
| 3. Rekvirentsaler og skat .....              | 4.925,80 kr.   |
| 4. Auktionsgebyr.....                        | 1.005,00 kr.   |
| 5. Stempel og honorar, fagedudlægsskøde..... | 5.656,00 kr.   |
| 6. Mæglersalær.....                          | 4.474,40 kr.   |
| 7. Varmerestance.....                        | 2.591,80 kr.   |
| 8. Istandsættelse .....                      | 11.773,80 kr.  |

Den tidligere ejer fremsatte indsigelser mod posterne 1, 5, 6 og 8. Ad post 5 anerkendte auktionskøberen under sagen, at posten måtte reduceres med auktionsstemplet, 3.375,00 kr., da dette var blevet refunderet ved ejendommens videresalg, jfr. Stempelovens § 36.

I præmisserne i Brødstrup rets dom af 16. juli 1980 udtaltes det:

"Det må antages, at sagsøgeren er berettiget til at opgøre og indkræve hele sit mellemværende med sagsøgte, alene med det forbehold, at hans tilgodehavende hos sagsøgte ikke må overstige restfordringen ifølge det på tvangsauktionen konstaterede, 104.491,76 kr. Da alle pantebrev, derunder også sagsøgerens pantebrev, forfaldt ved tvangsauktionen, har sagsøgte ikke krav på, at sagsøgeren kursregulerer sit resttilgodehavende ved tvangsauktionen. Det skønnes formålstjenligt, at sagsøgeren har istandsat ejendommen som sket før salg, og det må antages, at beløbet i alt væsentligt er kommet sagsøgte til gode i form af højere købesum. Derimod findes sagsøgeren ikke på det oplyste grundlag at have krav på fuldt ejendomsmæglersalær, fordi hans egne ansatte har formidlet salget til tredjemand, men der fastsættes skønsmæssigt et ekspeditions honorar, inklusive eventuelle annonceudgifter, som ikke har kunnet oplyses. Beløbet fastsættes til 1.000 kr., hvorfor der i sagsøgerens tilgodehavende på 13.928,22 kr. vil være at fradrage forskellen mellem det beregnede mæglersalær på 4.474,40 kr. og 1.000 kr., eller 3.474,40 kr. Sagsøgerens tilgodehavende andrager herefter 10.453,82 kr. med renter og omkostninger som nedenfor anført."

Vestre Landsret forkastede udtrykkeligt det af auktionskøberen påberåbte "Cash-flow" – princip. I landsretsdømmens præmisser udtales det herudover bl.a.:

"Opgørelsen af indstævntes fordring findes herefter at måtte ske efter de principper, som er fulgt ved udarbejdelsen af appellans (den tidligere ejers) opgørelse af kravet, dog med den ændring, at der ved bedømmelsen af ejendommens værdi, sammenholdt med budsummen, tages hensyn ikke til den nominelle salgspris, men til kontantværdien af køberens ydelse. Herefter findes der som også erkendt af indstævnte at have været et misforhold mellem auktionsbudet og ejendommens værdi. Når der imidlertid tages hensyn til de af indstævnte afholdte udgifter vedrørende ejendommen, findes der ikke i Retsplejelovens § 578 grundlag for at nedsætte indstævntes restkrav, der var forfaldent og derfor ikke kan kræves kursreguleret, til et lavere beløb end det, der er tilkendt indstævnte ved dommen, som landsretten herefter stadfæster."

### III. Kommentarer til U 1982.693 VLD

Det må fremhæves, at sagens parter var enige om en række poster i opgørelsen af auktionskøberens restfordring. I det omfang, der således var enighed, måtte dommens resultat følge af forhandlingsmaksimen. Det synes dog diskutabelt, om parternes enighed fuldt ud kan siges at være i overensstemmelse med gældende ret

på området. Det synes under alle omstændigheder også både temmelig flot og unødvendigt, når Vestre Landsret generelt endosserede principperne i den af den tidligere ejer udarbejdede opgørelse. Dette gælder i særlig grad, da det ikke uden en vis ledsagende forklaring er klart, at den tidligere ejers opgørelse bygger på rigtige principper. Opgørelsen af auktionskoberens restfordring må bestå af 3 hovedelementer:

1. Det på auktionen konstaterede nominelle tab (3) (restfordringen).
3. Videresalgsprisen.

Både Brødstrup ret og Vestre Landsret antog, at auktionskoberens restfordring ikke skulle kursreguleres, da den var forfalden på auktionstidspunktet. Dette må være rigtigt, men man skal næppe lade sig forlede til en modsætningslutning. Var auktionskoberens krav ikke forfaldet på auktionstidspunktet, ville det nemlig formentlig umiddelbart efter, ud fra et forudsætningssynspunkt, være forfaldet, som følge af, at pantsikkerheden i vidt omfang bortfaldt ved tvangsauktionen. (3a) I virkeligheden er det altså i relation til § 578 uden betydning, om auktionskoberens krav var forfaldet på auktionstidspunktet, idet restfordringen under ingen omstændigheder skal kursreguleres.

Den tidligere ejers opgørelse kan imidlertid læses således, at der også i øvrigt er tale om at regulere restfordringen, idet der opregnes en række poster, som tillægges restfordringen, hvorimod auktionsprisen og videresalgsprisen i princippet fremtræder som faste størrelser. Auktionskoberens restfordring må imidlertid, når der bortses fra renter, betragtes som en fast størrelse.

En auktionskøbers betalingspligter er ifølge auktionsvilkårenes pkt. 6 A-C tredelte. Auktionskøberen skal for det første betale og/eller overtage de hæftelser, der dækkes af auktionsbudet. For det andet skal auktionskøberen betale og/eller overtage et beløb ud over auktionsbudet. Endelig skal auktionskøberen for det tredje ud over auktionsbudet betale auktionsafgift og stempelafgift samt i særlige tilfælde merværdiafgift. På en auktion bliver der altså under iagttagelse af prioritetsrækkefølgen dækning til de krav, der omfattes af auktionsbudet plus de krav, som af auktionskøberen i henhold til vilkårenes pkt. 6 B-C skal betales og/eller overtages ud over budsummen. Kun krav, der ikke således bliver dækket på auktionen, kan senere gøres gældende som personlige krav mod den tidligere ejer, kautionister m.v. Auktionskoberens krav ifølge Rpl. § 578 kan altså ikke overstige hans under auktionen opgjorte fordring minus det beløb, han ifølge auktionsbudet fik dækning for. Dette gælder, selv om auktionskøberen har gjort en dårlig handel og i virkeligheden har overtaget ejendommen for et for højt bud. Til den således udækkede restfordring kan ikke lægges poster, som auktionskøberen ifølge auktionsvilkårenes pkt. 6 B-C var pligtig at udrede ud over auktionsbudet. Der blev jo netop dækning til disse poster på auktionen, hvilket ikke er mærkeligt, da det forhold, at de skal udredes ud over auktionsbudet, reelt betyder, at de har prioritet forud for al pantegæld. Blot der er budt én krone under auktionen, er der blevet fuld dækning til de krav, der omfattes af auktionsvilkårenes pkt. 6 B-C. Hvis det antoges, at auktionskøberen til den på auktionen konstaterede restfordring kunne lægge, hvad han i henhold til auktionsvilkårenes pkt. 6 B-C havde måttet betale ud over auktionsbudet, ville dette føre til det åbenbart uholdbare, at en auktionskøber, der havde overtaget ejendommen for et bud, der gav fuld dækning til hans prioritet, alligevel efter auktionen havde mulighed for at gøre en personlig fordring gældende mod den tidligere ejer; nemlig svarende til det beløb, han havde udredet ud over auktionsbudet.

Auktionskøberen må naturligvis kunne kræve restfordringen forrentet med den i det pågældende pantebrev angivne rentefod. Det må herved bemærkes, at dommen, der afgør retssagen mellem auktionskøber og den tidligere ejer af ejendommen, direkte eller indirekte må fastslå, hvilket beløb auktionskøberen i realiteten fik dækning for ved auktionen. Den pågældende dækning opnåedes allerede ved auktionens slutning. Auktionskøberen kan derfor ikke for tiden mellem auktionen og ejendommens videresalg kræve renter af det beløb, som han således opnåede dækning for (4).

Af "hovedet" til U 1982.693 V fremgår da også klart, at auktionskoberens restfordring ligger fast, hvorimod der under en § 578-sag i høj grad kan blive tale om at regulere både auktionsbudet (med tillæg) og videresalgsprisen (med fradrag). Det udtales i "hovedet": **"Opgørelsen af det krav, som K (auktionskøberen)**

**OPGØRELSE AF PERSONLIGE FORDRINGER  
- SÆRLIGT I FORHOLD TIL RETSPLEJELOVENS § 578.**

*måtte have, jfr. Rpl. § 578, måtte derimod ske på den måde, at restfordringen nedsattes med forskellen mellem på den ene side det provenu, som K havde opnået ved efter auktionen at videresælge ejendommen, og på den anden side budsummen med tillæg af omkostningerne ved auktionen, omkostningerne ved reparation af ejendommen og omkostningerne ved videresalget." Dette opgørelsesprincip burde have været formuleret i dommens præmisser og ikke blot i ugeskriftets "hoved". Det er meget uheldigt i det væsentlige blot at udforme en doms præmisser som en henvisning til principperne i den ene af parternes ret primitive talopgørelse, som let kan misforstås, hvis den ikke ledsages af en forklaring. Man må i hvert fald håbe, at "hovedet" er udtryk for en korrekt udlegning af dommen.*

*Resultatmæssigt er det uden betydning, om en bestemt post opføres som et tillæg til auktionsbudet eller som et fradrag i videresalgsprisen. Alligevel havde det været ønskeligt, om ugeskriftets "hoved" havde sondret mere præcist mellem tillæg til auktionsbudet og fradrag i videresalgsprisen. Der kan vel næppe være tvivl om, at auktionskøberens omkostninger ved reparation af ejendommen og omkostningerne ved videresalget rettelig bør betragtes som fradrag i videresalgsprisen, jfr. også praksis vedrørende afbetalingslovens § 3, stk. 2. Det, auktionskøberen i henhold til auktionsvilkårenes pkt. 6 B-C skal betale og/eller overtage ud over auktionsbudet, bør derimod opføres som tillæg til auktionsbudet.*

*For så vidt angår den i dommen omhandlede varmerestance, som parterne var enige om skulle betales af auktionskøberen som et tillæg til auktionsbudet, må det bemærkes, at dette må bygge på en forkert retsopfattelse. (5).*

*Det må tilrædes, at videresalgsprisen kan reduceres med auktionskøberens rimelige, fornuftige omkostninger ved ejendommens istandsættelse før videresalget, jfr. også afbetalingslovens § 3, stk. 2 og kreditkøbslovens § 25, stk. 2.*

*I de typiske tilfælde, hvor auktionskøberen reelt har været tvunget til at overtage ejendommen på tvangsauktion for derved at redde, hvad reddes kan, og han derfor søger ejendommen videresolgt snarest muligt, bør videresalgsprisen muligvis også kunne reduceres med auktionskøberens underskud ved ejendommens drift eller bestyrelse i tiden mellem auktionen og videresalget.*

*Istandsættelsesomkostningerne og underskudet ved ejendommens drift eller bestyrelse kan dog formentlig kun tages i betragtning i de tilfælde, hvor auktionskøberen videresælger ejendommen temmelig hurtigt efter auktionen. Opgørelsen af auktionskøberens personlige fordring i henhold til § 578 er altså antagelig noget forskellig, alt efter om det er en auktionskøber, der snarest muligt videresælger ejendommen, eller det er en auktionskøber, der f.eks. fordi han tidligere har været ejer af ejendommen vælger at beholde denne.*

*Beholder auktionskøberen ejendommen, kan der vel også højst i reduceret form tages hensyn til de skønnede fremtidige videresalgsomkostninger...*

*I praksis vil en auktionskøber, der er omfattet af Rpl. § 578, følgelig normalt gå ud fra, at han ikke skal erlægge auktionsstempel, som derfor ikke kan tillægges auktionsbudet. Det stempel, som auktionskøberen skal erlægge, er hans andel af videresalgsstemplet. Denne stempeludgift må betragtes som en udgift ved videresalget, som følgelig må kunne fratrækkes videresalgsprisen. Det må være forkert at reducere udgiften til videresalgsstemplet med det auktionsstempel, som i henhold til Stempelovens § 36 kan kræves tilbagebetalt ved ejendommens videresalg inden 4 år fra auktionsdagen. Ifølge auktionsvilkårenes pkt. 6 C, litra c, er auktionskøberen pligtig til at betale auktionsstempel, men ad en auktionskøber, der er ufyldstgjort pant- og udlægshaver, fører Stempelovens § 36, sammenholdt med § 34, stk. 4, i realiteten til, at auktionskøberen ikke skal betale stempel af auktionskøbet.*

*Auktionskøberens almindelige videresalgsudgifter, navnlig til annoncering, ejendomsmægler og advokat kan fratrækkes i videresalgsprisen.*

*Har auktionskøberen inden ejendommens videresalg fået udstedt auktionsskode, bør udgifterne (bortset fra auktionstempletet) herved – navnlig advokatomkostninger – muligvis også tages i betragtning; dog formentlig som et tillæg til auktionsbudet.*

*Videresalgsprisen skal også reduceres med kurstabet på eventuelle sælgerpantebreve eller ejerskiptielån, jfr. ugeskriftets "hoved". Vestre Landsrets dom går endda videre end "hovedet", idet det udtales, at der ikke skal tages hensyn til den nominelle salgspris, men til kontantværdien af køberens ydelse. I denne forbindelse bør vægten formentlig lægges på formuleringen i selve dommen, således at det rigtige må være, at både auktionsprisen og videresalgsprisen omregnes til kontantværdien, idet bemærkes, at pantegælden langt fra altid kan overtages i samme omfang ved auktionssalg og underhåndssalg.*

*Det må også fremhæves, at man langt fra altid uden videre kan tage udgangspunkt i auktionskøberens videresalgspris, idet dette må forudsætte, at videresalget er sket ret hurtigt efter auktionen, da det i princippet er ejendommens faktiske værdi på auktionstidspunktet, som er afgørende.*

*Det er imidlertid også et spørgsmål, om rpl. § 578 ikke er formuleret således, at det ikke generelt gælder, at auktionskøberens videresalgsomkostninger kan fratrækkes videresalgsprisen og dermed forhøje den personlige fordring. Efter § 578's formulering synes det eneafgørende, om auktionsprisen stod i misforhold til ejendommens faktiske værdi på auktionstidspunktet. Hvis det må lægges til grund, at auktionsprisen svarede til ejendommens faktiske værdi, synes der derfor ikke at være basis for på nogen måde at regulere auktionskøberens restfordring; heller ikke med auktionskøberens videresalgsomkostninger. Har auktionskøberen købt ejendommen for en så høj pris, at han ikke er i stand til at videresælge den, således at der opnås dækning for både auktionsprisen og videresalgsomkostningerne, kan han siges at have købt ejendommen på auktion for en for høj pris, hvilket må være hans egen sag...*

"Kommenteret retsplejelov", 5. udgave, 1994, indeholder følgende kommentarer til opgørelsen af henholdsvis tvangsauktionsbudet og videresalgsprisen:

*"... Værdien af ejendommen på auktionstidspunktet kan fastsættes ved syn og skøn eller vurdering, jfr. note 9, eller – efter omstændighederne – på grundlag af handelsværdien konstateret ved videresalg (kort tid efter auktionen). Ved opgørelsen af auktionsbudet medregnes det beløb, der skal betales ud over budsummen, ligesom auktionsomkostningerne lægges til. For såvel ejendommens værdi på auktionstidspunktet som auktionsbudet med tillæg gælder, at der skal ske omregning til kontantværdier, dog således, at auktionskøberens restfordring ikke skal kursreguleres. I tilfælde, hvor ejendommen er videresolgt, og ejendommens værdi beregnes på grundlag af videresalgsprisen (omregnet til kontantværdi), kan der foretages fradrag for salgsomkostninger samt – når videresalget sker kort tid efter auktionen – rimelige istandsættelsesudgifter afholdt inden videresalget og evt. underskud ved driften af ejendommen. Renter af prioriteter, der er dækket ved auktionsbudet, medtages ikke i opgørelsen for tiden efter auktionen..."*

#### *Retspraksis:*

I det følgende er gengivet nogle domme, hvori det anerkendes, at tvangsauktionsbudet ved en vurdering af den sum, til hvilken ejendommen er overtaget af den ufyldstgjorte pantthaver, kan reguleres med tvangsauktionsomkostninger.

I VLT 1934.233 havde en kautionist på grund af misligholdelse måttet indløse en gældsforpligtelse med 5.140,36 kr. Skadesløsbrevet, der lå til sikkerhed for tilgodehavendet, blev herefter transporteret til kautionisten. Ejendommen blev efterfølgende sat på tvangsauktion på begæring af en foranstående pantthaver, og kautionisten over-

**OPGØRELSE AF PERSONLIGE FORDRINGER  
- SÆRLIGT I FORHOLD TIL RETSPLEJELOVENS § 578.**

tog ejendommen for et bud på 12.000 kr. Landsretten lagde i sin afgørelse kautionistens opgørelse af sit tilgodehavende til grund – dog blev kravet nedsat, idet der blev statueret misforhold mellem tvangsauktionsbudet og ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet. Kautionisten havde opgjort sit tilgodehavende på følgende måde:

*"... Idet Sagsøgeren har anbragt, at han ved Indfrielsen af Viggo Mikkelsens Gæld har lidt et Tab af 4775 Kr. 46 Øre, som fremkommer saaledes:*

|                                                          |                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Det til Banken indbetalte Beløb. ....</i>             | <i>5140 Kr. 36 Øre</i> |
| <i>med Fradrag af Forskellen mellem Auktionsbudet</i>    |                        |
| <i>12000 Kr. og Kreditforeningsgælden 11373 Kr. ....</i> | <i>627 " 00 "</i>      |
|                                                          | <i>4513 kr. 36 Øre</i> |
| <br><i>med Tilleg af Auktionsomkostninger m.m. ....</i>  | <br><i>262 " 10 "</i>  |
| <i>i alt</i>                                             | <i>4775 Kr. 46 Øre</i> |

I U 1935.991 Ø havde en ufyldstgjort panthaver fået udlagt ejendommen for et bud på 166.000 kr. De foranstående prioriteter udgjorde i alt 163.501,28 kr., og den ufyldstgjorte panthavers krav på auktionen var opgjort til 65.000 kr. Den ufyldstgjorte panthaver opgjorde efterfølgende sit krav på følgende måde, hvilken opgørelse landsretten lagde til grund ved beregning af nedsættelse af kravet efter retsplejelovens § 578:

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <i>"... Resthovedstol</i>                                           | <i>Kr. 65000,00</i>  |
| <i>Renterestance. ....</i>                                          | <i>- 3870,00</i>     |
| <i>Underskud ved Administration af Ejendommen indtil</i>            |                      |
| <i>Overtagelsesdagen samt Omkostninger ved Auktion og</i>           |                      |
| <i>Fogedudlægsskode. ....</i>                                       | <i>- 3985,16</i>     |
| <i>ialt. ....</i>                                                   | <i>Kr. 72855,16</i>  |
| <br><i>Herafer dækket gennem Overtagelse af Ejendommen af Værdi</i> |                      |
| <i>efter Skønsmanden Ejendomsmægler Olsens Ansættelse. ....</i>     | <i>Kr. 214000,00</i> |
| <i>med Fradrag af Foranstaaende Prioriteter</i>                     | <i>- 163501,28</i>   |
|                                                                     | <i>- 50498,72</i>    |
| <i>altsaa Udækket ....</i>                                          | <i>Kr. 22356,44</i>  |

I U 1936.627 Ø havde en panthaver fået ejendommen udlagt på tvangsauktion efter afgivelse af bud på 11.600 kr. De foranstående lån var på tvangsauktionen opgjort til 11.572,17 kr. og den private panthavers krav til 12.363,43 kr. Tvangsauktionen fandt sted den 16. maj 1934, og efter at have realiseret et stillet håndpant for engagementet foretog fogedretten den 9. juli 1935 arrest hos tvangsauktionsdebitorerne efter anmodning fra den private panthaver. Den private panthaver opgjorde over for landsretten sit tilgodehavende hos tvangsauktionsdebitorerne på følgende måde, hvilken opgørelse blev lagt til grund ved nedsættelsen af kravet efter retsplejelovens § 578:

|                                                |              |              |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| "...Hovedstol ifølge Pantebrev . . . . .       | Kr. 11400,00 |              |
| heri fragaar det Beløb, for hvilket der ved    |              |              |
| Auktionen blev Dækning. . . . .                | 27,83        |              |
|                                                |              | Kr. 11372,17 |
| Renter ifølge Pantebrevet fra 11. december     |              |              |
| 1932 til 9 juli 1935 . . . . .                 |              | 1763,21      |
| Sagsøgerens Omkostninger ved Tvangsauktionen   |              |              |
| over Ejendommen, efter at Lejeindtægter er     |              |              |
| Fradraget . . . . .                            |              | 287,65       |
|                                                |              | Kr. 13423,03 |
| hvorved fragaar det ovennævnte ved Realisation |              |              |
| af Haandpantet indvundne Nettoprovenu. . . . . |              | 5760,00      |
|                                                |              | Kr. 7663,03  |

I U 1942.310 H synes der tillige at være taget hensyn til, at der til tvangsauktionsbudet kan lægges omkostninger, som skal betales ud over budsummen. Dette gælder også U 1982.693 V. Med hensyn til denne afgørelse henvises til U 1983. B31, hvori Jens Anker Andersen refererer og kommenterer dommen. Store dele af artiklen er citeret ovenfor i dette afsnit under "Teori".

I U 2000.697 V fremlagde den ufyldstgjorte panthaver følgende opgørelse:

|                                                           |                |  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--|
| "...Fordring pr. auktionsdato . . . . .                   | Kr. 79.477,69  |  |
| Heri fragår delvis dækning på auktion . . . . .           | Kr. 414,10     |  |
| Fordring pr. auktion. . . . .                             | Kr. 79.063,59  |  |
| Heri skal fradrages nettoprovenu ved videresalg af        |                |  |
| ejendommen den 1/5-1983:                                  |                |  |
| Videresalgspris kontant . . . . .                         | Kr. 310.000,00 |  |
| Herfra skal fratrækkes udgifterne . . . . .               |                |  |
| I alt underskud ved videresalg af ejendommen . . . . .    | Kr. -31.697,58 |  |
| Udækket restfordring stadig som pr. auktionsdag . . . . . | Kr. 79.063,59  |  |
| Renter 16 % i 5 år. . . . .                               | Kr. 63.250,87  |  |
| Top danmark forsikring A/S's                              |                |  |
| restfordring . . . . .                                    | Kr. 142.314,46 |  |

Tvangsauktionsdebitorerne gjorde under sagen gældende, at restfordringen – såfremt den ikke kunne anses for bortfaldet i medfør af retsplejelovens § 578 – skulle nedsættes til et mindre beløb. Under henvisning til forsikringsselskabets opgørelse af kravet anførte tvangsauktionsdebitorerne, at de ikke burde belastes med omkostninger udover et beløb på 13.853,06 kr. (det beløb, der skulle betales udover auktionsbudet). Byretten tog ikke egentlig stilling til opgørelsen fra forsikringsselskabet. Af byrettens afgørelse, som Vestre Landsret af de af byretten anførte grunde stadfæstede, fremgår følgende:

*"...Det fremgår, at sagsøgeren på tvangsauktionen den 14. juni 1982 overtog ejendommen for et bud på 265.000 kr., og at ejendommen ca. et år senere blev videresolgt for 310.000 kr. Ved vurderingen af, om der har foreligget misforhold mellem auktionsbudet og ejendommens værdi på auktionstidspunktet, skal det beløb, som sagsøgeren skulle betale udover auktionsbudet, 13.853,06 kr., tillægges auktionsbudet, som herefter udgør 278.853,06 kr. Da det ikke alene ved at sammenligne dette beløb med videresalgsprisen kan anses for godtgjort, at auktionsbudet ikke har svaret til ejendommens faktiske værdi på auktionstidspunktet, er der ikke grundlag for at bringe retsplejelovens § 578 i anvendelse."*

U 1982.693 V gør umiddelbart op med det såkaldte "cash-flow"-princip. Se herom foran side 30ff. En afvisning af dette princip indebærer, at en udækket panthaver som udgangspunkt maksimalt vil kunne gøre det beløb gældende som personlig fordring, som forblev udækket ved tvangsauktionen. Det gælder uanset om der efter videresalg af ejendommen konstateres et større tab. Se også eksempelvis U 1984.1001/1 V. I den pågældende sag overtog et realkreditinstitut som ufyldstgjort panthaver den 14. december 1982 klagerens daværende ejendom for et bud på 389.000 kr. Realkreditinstitutets fordring på 236.430,34 kr. opnåede ved budet dækning for et beløb på 235.793,60 kr. Realkreditinstitutionen gjorde efterfølgende et krav gældende over for tvangsauktionsdebitor svarende til det tab, som realkreditinstitutionen havde lidt ved at overtage ejendommen for det nævnte bud og herefter videresælge den. Vestre Landsret fandt ikke, at der i sagen var anført omstændigheder, der kunne begrunde en pligt til for tvangsauktionsdebitor at erstatte dette tab. Afgørelsen kan også tages som udtryk for en afvisning af cash-flow-princippet.

I U 1993.507 V synes cash-flow-princippet tillige at være afvist. Forholdet i denne sag var, at en privat panthaver den 12. december 1988 overtog den omhandlede ejendom på tvangsauktion for et bud på 1.640.000 kr. Den private panthavers fordring var inklusive foranstående lån opgjort til i alt 1.641.982,46 kr. Efter tvangsauktionen indbetalte den private panthaver de på tvangsauktionen opgjorte restancer til det realkreditinstitut, som havde 2. prioritet i ejendommen. Den private panthaver videresolgte den 17. november 1989 ejendommen til tvangsauktionsdebitors ægtefælle. Realkreditinstitutionen afviste – blandt andet under henvisning til relationen mellem den nye ejer og tvangsauktionsdebitor - at godkende gældsovertagelse og opsagde lånet i overensstemmelse med realkreditinstitutionens vedtægter og pantebreve. Der blev på ny den 3. marts 1992 afholdt tvangsauktion over ejendommen, på hvilken ejendommen blev overtaget af realkreditinstitutionen for et bud på 1.030.000 kr., hvilket gav dækning for 232.950,95 kr. af realkreditinstitutionens samlede krav på 375.890,89 kr. Realkreditinstitutionen videresolgte pr. 1. juli 1992 ejendommen for en nominel pris på 1.202.000 kr., som blev berigtiget ved optagelse af nyt ejerskiftelån på 945.000 kr. og en kontant udbetaling på 73.000 kr. Realkreditinstitutionen gjorde efterfølgende et beløb på 244.269,81 kr. gældende overfor den panthaver, som på tvangsauktionen den 12. december 1988 havde overtaget ejendommen. Beløbet var fremkommet ved, at videresalgsprisen på 1.202.000 kr. var trukket fra realkreditinstitutionens udgifter til indfrielse af de oprindelige lån, kurstab og omkostninger vedrørende det nye lån, kurstab ved sælgerpantebrevet samt handelsomkostninger. Realkreditinstitutionen anførte til støtte for sit krav, at en auktionskøber er forpligtet til at opfylde auktionsvilkårene, hvilket kan ske ved en kontant betaling – eller hvis betingelserne herfor opfyldes – ved overtagelse af gælden. Den tidligere tvangsauktionskøber var således efter realkreditinstitutionens opfattelse i overensstemmelse med principperne i retsplejelovens § 578 forpligtet til at dække realkreditinstitutionens tab som opgjort. Realkreditinstitutionen fandt, at kravet ikke skulle reduceres til den del af gælden, der fremstod som udækket ved tvangsauktionen i 1992, da realkreditinstitutionens yderligere tab ikke ville være indtrådt, såfremt tvangsauktionskøber havde indfriet sin forpligtelse. Den tidligere

tvangsauktionskøber bestred, at han hæftede personligt for realkreditinstituttets lån og gjorde gældende, at realkreditinstituttet i øvrigt ikke kunne afkræve ham mere end det beløb, der var udækket ved tvangsauktionen i 1992. Vestre Landsret fastslog, at realkreditinstituttet maksimalt kunne gøre det på tvangsauktionen udækkede beløb gældende, uanset at realkreditinstituttet ved det efterfølgende videresalg havde konstateret et større tab.

## **5.7. Realkreditinstitutternes opgørelsespraksis**

### **5.7.1. Forrentnings- og indfrielsesvilkår for realkreditlån**

Vilkårene på realkreditlån kan i et vist omfang have betydning, når der ses på den opgørelse, der skal foretages efter en misligholdelse af disse. Der er derfor i det følgende i kort form givet nogle centrale oplysninger om forrentnings- og indfrielsesvilkår.

Realkreditlån ydes i alle tilfælde på grundlag af udstedelse af obligationer. Det gælder både for obligationslån og kontantlån. Når et obligationslån etableres, udstedes der nominelt det antal obligationer, der modsvarer lånets hovedstol. Den nominelle rente, der opkræves på lånet, svarer til den nominelle rente på obligationerne. For kontantlån udstedes og sælges der et antal obligationer, hvis kursværdi svarer til hovedstolen på lånet. Obligationerne skal dog i løbet af kontantlånets løbetid indløses med deres fulde pålydende. Derfor beregnes den rente, der opkræves på kontantlånet, på en sådan måde, at kontantlånsrenten både giver dækning for den nominelle rente, der skal betales på obligationerne, og for kurstabet. Såvel rente som afdrag på realkreditlånene indbetales af debitor til realkreditinstituttet, som kanalisere disse beløb ubeskåret videre til obligationsejerne til dækning af henholdsvis udtrækning og forrentning af obligationerne.

Hvis obligationerne er konverterbare kan lånet indfries på to måder. Enten kan indfrielsen ske ved opkøb og indlevering af obligationerne til realkreditinstituttet til annulation. Denne metode anvendes typisk, hvis kursen er under 100. Alternativt kan indfrielsen ske ved med et varsel på 2-5 måneder til en betalingstermin for obligationer at opsiges lånet (og obligationerne) til udtrækning og indløsning til kurs 100 (pariindfrielse). Pariindfrielse anvendes, når kursen på obligationerne er over 100. Hvis obligationerne derimod er inkonverterbare, betyder det, at de er uopsigelige fra realkreditinstituttets side, og at inddragelse af obligationerne – ud over udtrækninger som følge af ordinære afdrag på lånene – alene kan ske gennem opkøb og indlevering af obligationerne til den markedspris, der kan opnås. Hvis markedsprisen ligger over det niveau, som renten m.v. på obligationerne betinger (kursen er præget af en såkaldt "indlåsnings effekt"), er der i visse tilfælde mulighed for, at lånet kan indløses gennem Finansstyrelsen. Låntageren betaler i givet fald en indfrielseskurs, som fastsættes af Finansstyrelsen, der herefter overtager låneforpligtelserne.

### **5.7.2. Opgørelse af den personlige fordring**

*Foreløbigt tab/beregnet tab:*

Når tvangsauktionen er tilendebragt, opgør realkreditinstitutterne i første omgang tabet til den del af fordringen, der ikke opnåede dækning på tvangsauktionen (kolonne 1 med fradrag af tvangsauktionsbudet) – også benævnt foreløbigt eller beregnet tab.

**OPGØRELSE AF PERSONLIGE FORDRINGER  
- SÆRLIGT I FORHOLD TIL RETSPLEJELOVENS § 578.**

Opgørelsen foretages af nogle realkreditinstitutter på nominel basis og af andre på kontantbasis, det vil sige ved omregning til kontantværdi af de udækkede restgælde (for kontantlån omregnes obligationsrestgælden). Omregningen sker ud fra kurserne på de bagvedliggende obligationer pr. auktionsdagen, dog maksimalt kurs 100 for lån baseret på konverterbare obligationer.

*Endeligt/faktisk tab:*

Når ejendommen er videresolgt, opgør realkreditinstitutterne på ny tabet. Hvis videresalget har ført til en mindre dækning af realkreditinstituttets fordring, fastholdes det foreløbigt opgjorte tab som personlig fordring. Se eksempel 1 nedenfor.

**Eksempel 1:** Realkreditinstituttets fordring var i henhold til tvangsauktionssalgsoptillingen opgjort til i alt 815.830,17 kr. (kolonne 1). Heraf udgjorde restgæld med tillæg af uforfaldne renter 738.654,24 kr. (kolonne 2) og restancer 77.175,93 kr. (kolonne 3). Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen, som fandt sted den 11. august 1989, højestbydende med et bud på 593.000 kr. Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. januar 1991 ejendommen og opgjorde den 3. august 1999 det endelige tab og den personlige fordring på følgende måde:

**I. Videresalgspris (omregnet til kontantpris)**

|                              |     |            |
|------------------------------|-----|------------|
| Salgsprisen ifølge skøde     | kr. | 795.000,00 |
| - kurstab på sælgerpantebrev | kr. | 9.509,43   |

|                         |     |            |
|-------------------------|-----|------------|
| Videresalgspris kontant | kr. | 785.490,43 |
|-------------------------|-----|------------|

**II. Liggeomkostninger**

|                                            |     |            |
|--------------------------------------------|-----|------------|
| Underskud ved ejendommens drift            | kr. | 26.834,59  |
| Terminer til lån der forbliver indestående | kr. | 113.761,42 |

|                         |     |            |
|-------------------------|-----|------------|
| Liggeomkostninger i alt | kr. | 140.596,01 |
|-------------------------|-----|------------|

**III. Videresalgsomkostninger**

|                                                  |     |           |
|--------------------------------------------------|-----|-----------|
| Omkostninger til ejendomsmægler,<br>advokat m.v. | kr. | 33.179,67 |
| Stempel, tinglysning                             | kr. | 2.451,00  |

|                               |     |           |
|-------------------------------|-----|-----------|
| Videresalgsomkostninger i alt | kr. | 35.630,67 |
|-------------------------------|-----|-----------|

|                                  |     |            |
|----------------------------------|-----|------------|
| <b>Reguleret videresalgspris</b> | kr. | 609.263,89 |
|----------------------------------|-----|------------|

=====

**IV. Auktionsbuddet**

|                        |     |            |
|------------------------|-----|------------|
| Budsum                 | kr. | 593.000,00 |
| + auktionsomkostninger | kr. | 47.204,26  |

|                              |     |            |
|------------------------------|-----|------------|
| <b>Reguleret auktionsbud</b> | kr. | 640.204,26 |
|------------------------------|-----|------------|

=====

|                       |     |            |
|-----------------------|-----|------------|
| Reguleret auktionsbud | kr. | 640.204,26 |
|-----------------------|-----|------------|

|                           |     |            |
|---------------------------|-----|------------|
| Reguleret videresalgspris | kr. | 609.263,89 |
|---------------------------|-----|------------|

Da det regulerede auktionsbud er større end videresalgsprisen, skal der ikke ske regulering af det personlige gældsansvar.

Fordring pr. auktionsdag 11/8-89

i h.t. salgsopstillingens

|                                     |     |             |
|-------------------------------------|-----|-------------|
| kolonne 1.                          | kr. | 815.830,17  |
| - Budsum                            | kr. | 593.000,00  |
| Restfordring/personligt gældsansvar | kr. | 222.830,17" |

Realkreditinstituttet opgjorde og specificerede den 20. juni 2000 sit endelige tab som følger:

"Indtægter:

|                             |     |           |
|-----------------------------|-----|-----------|
| Provenue af sælgerpantebrev | kr. | 33.715,26 |
| Kontant udbetaling          | kr. | 50.000,00 |
| Lejeindtægt                 | kr. | 6.000,00  |

|                 |     |           |
|-----------------|-----|-----------|
| Indtægter i alt | kr. | 89.715,26 |
|-----------------|-----|-----------|

Udgifter:

|                                  |     |            |
|----------------------------------|-----|------------|
| Advokat- og auktionsomkostninger | kr. | 65.796,56  |
| Restancer                        | kr. | 207.454,61 |
| Løbende udgifter i liggeperioden | kr. | 87.890,94  |
| Mægleromkostninger               | kr. | 32.871,83  |

|                |     |            |
|----------------|-----|------------|
| Udgifter i alt | kr. | 394.013,91 |
|----------------|-----|------------|

|              |     |             |
|--------------|-----|-------------|
| Indtægter    | kr. | 89.715,26   |
| - udgifter   | kr. | 394.013,91  |
| Endeligt tab | kr. | 304.298,65" |

Hvis derimod videresalget har ført til en større dækning – det vil sige, at det endelige tab er mindre end det foreløbige tab – gøres alene det endelige tab gældende som personlig fordring. Der foretages populært betegnet en "frivillig § 578-nedsættelse" af kravet. Se eksempel 2 nedenfor.

**Eksempel 2:** Realkreditinstituttets fordring var i henhold til tvangsauktionssalgsopstillingen opgjort til i alt 473.272,48 kr. (kolonne 1). Heraf udgjorde restgæld med tillæg af uforfaldne renter 402.670 kr. (kolonne 2) og restancer 70.602,48 kr. (kolonne 3). Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 300.000 kr. Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. november 1990 ejendommen og meddelte den 4. oktober 1993 tvangsauktionsdebitor, at instituttet i forbindelse med tvangsauktionen havde konstateret et tab på 150.451,56 kr.

Realkreditinstituttet opgjorde den 12. september 1996 den personlige fordring på følgende måde:

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

473.272,48 kr.

Budsum på auktionen

300.000,00 kr.

**OPGØRELSE AF PERSONLIGE FORDRINGER  
- SÆRLIGT I FORHOLD TIL RETSPLEJELOVENS § 578.**

Foreløbigt tab ved tvangsauktionen 173.272,48 kr.

Deres endelige gæld efter salget,  
se vedlagte opgørelse 150.451,56 kr...

**Endelig opgørelse af gæld pr. 30.08.1990**

Ejendom:...

| Tekst                                              | Udgifter kr. | Indtægter kr. |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Overtagelsesomkostninger                           |              |               |
| Auktionsomkostninger                               | 20.574,47    |               |
| Restance til ... (realkreditinstituttet) .../andre | 63.587,65    |               |
| Administrationsomkostninger                        |              |               |
| Drift/forbrugsafgifter                             | 1.138,69     |               |
| Ydelser                                            | 29.471,69    |               |
| Indfrielse/nedlysning                              |              |               |
| ...(realkreditinstituttet)...-lån                  | 50.004,56    |               |
| Salgsomkostninger                                  |              |               |
| Advokat                                            | 7.887,00     |               |
| Mægler                                             | 14.591,20    |               |
| Diverse indtægter/udgifter                         |              |               |
| Andre (+/-)                                        | 6.979,45     |               |
| Refusionssaldo (+/-)                               |              | 155,36        |
| Indtægter ved salg                                 |              |               |
| Kontant udbetaling                                 |              | 43.627,79     |
|                                                    | 194.234,71   | 43.783,15     |
| Gælden er                                          |              | 150.451,56    |

Dertil kommer renter fra tvangsauktionsdagen."

## 5.8. Sammendrag og konklusion

Ældre retspraksis illustrerer nogle af de problemstillinger, der er søgt løst i §578, men giver selvsagt ikke nogen sikre holdepunkter ved fortolkningen af bestemmelsen. Dommen i U 1908.673 LHS, kan dog muligvis tages som udtryk for de samme formålsbetragtninger som i teorien anføres til støtte for §578, jf. nedenfor. I denne dom tales der om, at et for lavt tvangsauktionsbud – i strid med formålet med retsforfølgningen – kan føre til urimeligheder i forhold til debitor, idet det kan have afholdt andre fra at afgive højere bud alene som følge af pantthaverens ret til at overtage ejendommen for ethvert bud, der faldt inden for hans fordring.

På baggrund af teori og retspraksis efter 1932 er det Nævnsekretariatets opfattelse, at det overordnede formål med § 578 må være at sikre, at en panthaver, der overtager en ejendom på tvangsauktion for et bud, der ikke giver fuld dækning for dennes fordring, ikke får "overdækning" ved både at opnå et videresalgsoverskud og ved samtidig at gøre en personlig fordring gældende over for tvangsauktionsdebitor. Det siges i "Kommenteret retsplejelov", 5. udgave, 1994, meget kort og enkelt:

*"§ 578 vedrører den situation, at et urealistisk lavt bud fører til en for stor restfordring..."*

Også Jens Anker Andersen har i "Auktioner", 2. udgave, 1984, en meget beskrivende kommentar til formålet med retsplejelovens § 578:

*"Indholdet af § 578 er at afskære sådanne krav i det omfang, auktionskoberen faktisk har opnået en større grad af fyldestgørelse, end der fremgår af den "fiktive" auktionspris. Bestemmelsen bevirker simpelthen, at auktionskoberen ved opgørelsen af en evt. personlig fordring mod skyldneren eller andre skal tage sit udgangspunkt i, hvad ejendommen faktisk var værd og altså ikke i en evt. lavere auktionspris."*

Denne forståelse af § 578 synes heller ikke at være i modstrid med formålet med, at den ufyldstgjorte panthaver efter tvangsauktionen skal kunne gøre en personlig fordring gældende. Dette formål tilgodeses ved, at kreditor i videst muligt omfang holdes skadesløs, men tilsiger ikke, at kreditor skal kunne opnå en gevinst.

Hvis kreditor videresælger ejendommen for så høj en pris, at han eller hun opnår såvel fuld dækning for sit tilgodehavende samt en gevinst herudover, og kreditor derfor ikke gør en personlig fordring gældende mod tvangsauktionsdebitor, kan § 578 derimod ikke føre til, at tvangsauktionsdebitor kan forlange andel i videresalgsoverskudet. Heroverfor står, at kreditor ikke - ud fra et cash-flow-princip eller på anden måde - kan gøre det faktiske (endelige) tab gældende mod tvangsauktionsdebitor. Kreditors krav er begrænset til det beregnede tab (kolonne 1 - bud). Et for højt tvangsauktionsbud er således kreditors eget problem.

Det fremgår af § 578, at det er ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet, som skal danne udgangspunkt for beregningen af den dækning, som kreditor har opnået.

Efter retspraksis fastsættes værdien af ejendommen på tvangsauktionstidspunktet meget ofte ved syn og skøn - også i tilfælde, hvor ejendommen er solgt. Der kan være flere årsager hertil, men en af disse er ganske givet, at der samtidig med § 578 indsigelsen ofte er en indsigelse om, at ejendommen er videresolgt for billigt, det vil sige, at panthaveren ikke gennem videresalget har indvundet, hvad der var muligt. Dette illustreres muligvis af VLT 1938.256.

*"...Efter at Fabrikant A. var gaaet fallit, blev Fabrikken med Maskiner og Inventar paa en derover afholdt Tvangsauktion for 67,000 Kr. udlagt til 2. Prioritetshaveren B., der borttransporterede sin Ret til at faa Udlægsskøde til C. for 75,000 Kr., hvorefter B. i A.s Bo anmeldte sit Udækkede Tilgodehavende og opgjorde det til ca. 13,800 Kr. Da Boet mente, at Værdien af Fabrikken med Maskiner og Inventar rigtigt opgjort udgjorde ca. 107,000 Kr. - hvorefter B. vilde have faaet fuld Dækning - værgede Boet sig ved at anerkende Anmeldelsen, og begære Syn og Skøn til Oplysning om Værdien afholdt, hvilken Begæring Skifteretten tog til Følge. Under Kære heraf blev Kendelsen ved V.L.K. 15. Juli 1938... stadfæstet, da Salg til Underpris e. O. kan henføres under Rpl. § 578, 2. Stk., og da to tidligere Vurderinger henholdsvis ikke var foretaget af sagkyndige og ikke var sket i henhold til retslig Udmeldelse."*

Det er tvangsauktionsdebitor, som skal løfte bevisbyrden for, at der er misforhold mellem tvangsauktionsbudet og ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet, men der stilles i praksis ikke store krav til bevisets styrke. I de tilfælde, hvor ejendommen er solgt i fri handel, er der næppe modstridende interesser hos kreditor og tvangsauktionsdebitor. Begge vil typisk have samme interesse i at opnå den højest mulige videresalgspris. Det forekommer derfor ikke generelt særligt betænkeligt – i hvert fald ikke, når videresalget er sket inden for relativt kort tid efter tvangsauktionen – at lægge videresalgsprisen i fri handel til grund ved en vurdering af ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet.

En sammenligning af tvangsauktionsbudet og videresalgsprisen må ske på grundlag af en opgørelse/regulering som nedenfor beskrevet og en omregning til kontantværdier, jf. præmisserne i U 1982.693 V.

Der synes ikke i retspraksis at herske tvivl om, at tvangsauktionsbudet kan tillægges beløb, der skal overtages eller betales ud over budsummen. Dette blev fastslået allerede i U 1930.20 H. Tvangsauktionsbudet må endvidere kunne tillægges omkostninger til auktionsskøde. Videresalgsprisen må på den anden side kunne fratrækkes dels eventuelt underskud ved ejendommens drift i tiden efter auktionen – i hvert fald, når ejendommen videresælges inden en vis tid efter auktionen, jf. J. A. Andersen, U1983 B.34 - dels omkostningerne ved videresalget, og dels udgifter til en rimelig istandsættelse af ejendommen inden videresalget.

De to eksempler på et realkreditinstituts beregning af den personlige fordring, som er gengivet i afsnit 5.7.2., afspejler dels tillæg til tvangsauktionsbudet, dels fradrag i videresalgsprisen og dels det endelige tab. I opgørelserne er medtaget renter af realkreditinstituttets dækkede prioriteter i tiden efter tvangsauktionen. Denne fremgangsmåde er umiddelbart i strid med de principper, som blev fastslået ved U 1982.693 V. Realkreditankenævnet har i flere sager taget stilling til realkreditinstitutternes opgørelser og de enkelte poster, der har været indeholdt heri, og har i den forbindelse anerkendt, at renter af de dækkede realkreditlån som følge af realkreditsystemets særlige natur kan indgå. Se blandt andet kendelsen i 2000-04-024 i afsnit 6.

Som nævnt må det overordnede mål med § 578 være at sikre, at den ufyldstgjorte panthaver ikke opnår en opfyldelse, der ligger ud over fordringen, som den er opgjort på tvangsauktionen. For en privat panthaver vil en dækning på tvangsauktionen reelt sige, at han har fået indløst sit lån, der derfor naturligt ikke kan kræves forrentet for tiden herefter.

For realkreditlån er der udstedt obligationer, som skal forrentes over for obligations-ejeren. Realkreditinstituttet formidler alene lånene, herunder forrentning og tilbagebetaling af disse mellem debitor og obligationsejeren, som er den egentlige långiver. Den eneste måde, hvorpå forrentningen af obligationerne kan sættes i stå, er ved indfrielse af lånet gennem opkøb og annullation af obligationerne (konverterbare lån) eller gennem opsigelse og indløsning (inkonverterbare lån). Hvis realkreditinstituttet foretager en sådan indfrielse af lånet, kan det enten ske ved optagelse af nyt lån (der også hviler på obligationer, som skal forrentes) eller ved et kontantudlæg. Såvel forrentningen af et nyt lån som rentetabet ved et kontantudlæg vil påvirke det endelige tab (og bør derfor kunne indgå i beregningen af den regulerede videresalgspris). Hertil kommer, at en sådan "tvungen" konvertering af de dækkede prioriteter kan føre til et konverteringstab og dermed til et ringere økonomisk resultat (et større endeligt tab).

Ofte vil det være økonomisk mere hensigtsmæssigt at søge ejendommen videresolgt med den nye ejers overtagelse af de dækkede lån.

Det ville være urimeligt – og skadende for såvel realkreditsystemet i almindelighed og de rettidigt betalende kunder i særdeleshed – hvis realkreditinstituttet skulle reducere den personlige fordring (det beregnede respektive foreløbige tab) med renteudgifter, som realkreditinstituttet i tiden mellem tvangsauktionen og videresalget ikke har kunnet undgå at afholde.

The background of the cover is a solid blue color. In the lower right corner, there is a curved, ribbed architectural structure, possibly a modern building or a large container, which curves upwards and towards the left. The title 'RESUMÉER AF KENDELSER' is centered in the upper half of the cover, with a large, stylized white paragraph symbol (§) acting as a separator between the words.

# RESUMÉER § AF KENDELSER

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2000.

Resuméerne er opført i resuménummerrækkefølge. For så vidt angår emnesøgning henvises til emneregisteret over afsagte kendelser, som er optrykt bagest i beretningen under afsnit 8.3.

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.

**9811129**  
**Inkonverterbare lån.**  
**Rådgiveransvar.**

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 14. september 2000

Den ene af klagerne ansøgte den 29. november 1985 det indklagede realkreditinstitut om forhåndslån til nybyggeri.

Realkreditinstituttet fremsendte den 12. december 1985 et forhåndslånetilbud til klagerne på et 30-årigt 11 pct. obligationslån på 712.000 kr. Efter seriebetegnelsen i lånetilbudet var angivet "Inkonvertible obligationer". Lånetilbudet var vedlagt et pantebrev, der på forsiden indeholdt en passus om, at lånet kunne indfries ved indlevering af obligationer.

Klagerne gav den 6. januar 1986 deres pengeinstitut fuldmagt til at hjemtage forhåndslånet og indgik samme dag en fastkursaftale (kurskontrakt) med pengeinstituttet. I henhold til fastkursaftalen skulle lånet afvikles den 2. juni 1986 ved salg af lånets obligationer til kurs 110 3/8.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. januar 1986 bekræftelse til pengeinstituttet på notering af fastkursaftalen.

Klagerne underskrev den 6. februar 1986 pantebrevet for lånet på 712.000 kr., hvorefter pantebrevet blev tinglyst med klagernes pengeinstitut som anmelder.

Klagernes advokat rejste den 1. december 1997 erstatningskrav over for realkreditinstituttet. Klagernes advokat oplyste, at klagerne på egen hånd havde forestået den oprindelige prioritering af deres ejendom i tilknytning til opførelsen af denne, og at klagerne i forbindelse med en påtænkt låneomlægning havde konstateret, at det indestående lån var inkonverterbart med den konsekvens, at det ville være uforholdsmæssigt dyrt for klagerne at få gennemført en låneomlægning. Klagerne fandt, at realkreditinstitut havde forsømt at give dem alle relevante oplysninger om de lån, der blev tilbudt, herunder om inkonvertibilitetsvilkåret med deraf følgende konsekvenser i form af indfrielse til overkurs.

Realkreditinstituttet afviste den 19. december 1997 erstatningskravet under henvisning til, at det af såvel lånetilbud som pantebrevet var fremgået, at lånet var inkonverterbart. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at klagernes pengeinstitut havde bistået klagerne ved den oprindelige finansiering.

Spørgsmålet om placeringen af rådgivningsopgaven og indholdet af en eventuel rådgivning i forbindelse med den oprindelige finansiering var herefter genstand for diskussion mellem klagernes advokat og realkreditinstituttet, uden at det førte til en afklaring af sagen.

Klagernes advokat indbragte sagen for Realkreditankenævnet og nedlagde følgende påstande:

**Påstand A:** Realkreditinstituttet skal anerkende, at lån hos realkreditinstituttet på oprindelig 712.000 kr. med pant i klagernes ejendom kan indfries til kurs 100.

**Påstand B:** Realkreditinstituttet skal anerkende, at realkreditinstituttet har handlet i strid med god realkreditskik samt har tilsidesat sine forpligtelser som låneformidler over for klagerne ved ikke at have rådgivet om alternativer til og konsekvenser af det af realkreditinstituttet afgivne lånetilbud af 12. december 1985.

Realkreditinstituttet nedlagde følgende påstande:

**Ad klagernes påstand A:** *Principalt* frifindelse. *Subsidiært* frifindelse mod betaling af klagernes tab opgjort efter følgende princip: Klagernes besparelse på nettoydelsen i perioden 2. juni 1986 til 15. august 1995 tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beløbet tillægges/fratrækkes restgældsforskellen pr. 15. august 1995 imellem det inkonverterbare lån, 11 pct. (udbetalt den 2. juni 1986) og et alternativt konverterbart lån, 9 pct. (udbetalt pr. samme dato). Beløbet tillægges/fratrækkes endvidere en eventuel konverteringsgevinst beregnet som forskel i nutidsværdi (efter skat) af de akkumulerede ydelser i restløbetiden (1995-2018) for det inkonverterbare lån, og tilsvarende for et nyt lån (9 pct. kontantlån) optaget med en løbetid svarende til restløbetiden på det inkonverterbare lån. Mere subsidiært frifindelse mod betaling af klagernes tab opgjort efter følgende princip: Klagernes besparelse på nettoydelsen i perioden 2. juni 1986 til 24. april 1997 tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beløbet tillægges/fratrækkes restgældsforskellen pr. 24. april 1997 imellem det inkonverterbare lån, 11 pct. (udbetalt den 2. juni 1986) og et alternativt konverterbart lån, 9 pct. (udbetalt samme dato). Beløbet tillægges/fratrækkes endvidere en eventuel konverteringsgevinst beregnet som forskel i nutidsværdi (efter skat) af de akkumulerede ydelser i restløbetiden (1997-2018) for det inkonverterbare lån, og tilsvarende ydelser for et nyt lån (7 pct. kontantlån) optaget med en løbetid svarende til restløbetiden på det inkonverterbare lån.

**Ad klagernes påstand B:** Frifindelse.

Til brug for klagesagen fremlagde realkreditinstituttet et eksempel på en årsopgørelse for 1987, der på side 2 indeholdt følgende oplysning:

*"...Skattekursværdien er beregnet på grundlag af den i indkomståret senest noterede koberkurs med tillæg af 2 kurspoint, dog højst i alt kurs 100,00. For lån, der er ydet på grundlag af inkonvertible obligationer, kan kursen dog overstige 100,00..."*

Realkreditinstituttet fremlagde endvidere et eksempel på en årsopgørelse for 1994, hvoraf det fremgik, at der ud for skattekursen på et inkonverterbart lån var tilføjet: "(Inkonv.)".

Til støtte for sin subsidiære og mere subsidiære påstand fremlagde realkreditinstituttet beregninger, som viste, at klagerne - ud fra beregningsprincipperne i den subsidiære påstand - ved at optage det inkonverterbare lån og beholde det til udløb ville få en gevinst på i alt 126.782 kr., og at klagerne - ud fra beregningsprincipperne i den mere subsidiære påstand - ved at optage det inkonverterbare lån og beholde det til udløb ville få en gevinst på i alt 73.911 kr.

Nævnet henviste til, at det af realkreditinstituttets lånetilbud fremgik, at lånet var baseret på "inkonvertible obligationer". Endvidere fremgik det af det for lånet udstedte pantebrev, at lånet kun kunne indfries med obligationer. Realkreditinstituttet havde efter sine egne oplysninger ikke rådgivet klagerne om valg af låntype. Det var vanskeligt nærmere at fastlægge det øvrige rådgivnings- og ekspeditionsforløb, der førte frem til optagelsen af det inkonverterbare lån, herunder hvilken rolle klagerne pengeinstitut havde spillet i låneforløbet, og om realkreditinstituttet rettelig havde kunnet forvente, at pengeinstituttet havde rådgivet klagerne i lånesagen. Nævnet fandt imidlertid, at det i 1985 ikke i sig selv fremstod som ufornuftigt at tilbyde inkonverterbare lån med et provenu, der var baseret på en kurs, der var væsentlig højere end kursen på tilsvarende konverterbare obligationer – i nærværende sag blev kurskontrakten indgået til kurs 110 3/8 - således at der ved låneudbetalingen blev realiseret en på daværende tidspunkt skattefri kursgevinst. Nævnet kunne derfor ikke tage nogen af klagerne påstande til følge og frifandt realkreditinstituttet.

**9902006**  
**Personlig fordring.**  
**Forældelse.**

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 6. april 2000

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut. Der blev den 30. marts 1982 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Af udskrift af auktionsbogen fra den 30. marts 1982 fremgår følgende:

*"..For 1. – 2. prioriteten, ...(realkreditinstituttet)..., mødte lrs... og opgjorde fordringerne til  
248.002,68 kr.  
234.038,84 kr.*

*...Højstbydende blev ...(realkreditinstituttet)... v/lrs... med et bud på 350.000 kr..."*

I henhold til slutseddel videresolgte realkreditinstituttet pr. 1. juli 1982 ejendommen for en nominel pris på 445.000 kr., som blev berigtiget ved købernes overtagelse af de indestående lån til realkreditinstituttet med restgælden på henholdsvis 195.703 kr. og 194.131 kr., erlæggelse af en kontant udbetaling på 25.000 kr. samt udstedelse af et sælgerpantebrev for restkøbesummen på 30.165 kr.

Realkreditinstituttet opgjorde den 27. november 1997 over for klageren det beregnede tab (kolonne 1 med fradrag af budet) til 132.041 kr. og gjorde en personlig fordring på 99.909 kr. gældende, hvilket svarede til realkreditinstituttets endelige tab efter videresalget.

Klageren anfægtede den 16. december 1997 kravets størrelse. Der korresponderedes herefter yderligere mellem klageren og klagerens advokat på den ene side og realkreditinstituttet og realkreditinstituttets inkassoadvokat på den anden side om det skyldige beløbs størrelse og dokumentation herfor samt om mulighederne for en afviklingsaftale, uden at det førte til enighed mellem parterne.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod ham hidrørende fra tvangsauktionen den 30. marts 1982 over hans daværende ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet oplyste over for Nævnet, at instituttet ikke længere var i besiddelse af salgsopstilling fra tvangsauktionen, kontospecifikation, skøde eller anden dokumentation, men alene kopi af slutseddel samt kopi af udskrift af auktionsbogen,



og at det heller ikke havde været muligt at fremskaffe kopi af tvangsauktionssalgsoptillingen via fogedretten. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at instituttet med udgangspunkt i de seneste ankenævnskendelser måtte betragte budsummen som anvendt forlods på restgælden. Da auktionsbogsudskriften ikke i tilstrækkelig grad bidrog til oplysning om fordragens fordeling på henholdsvis retsgæld, uforfaldne renter, samt renter og bidrag af terminsrestancerne, valgte realkreditinstituttet at tage udgangspunkt i slutsedlens oplysninger om restgæld og beregnede herefter sin fordring til 39.834 kr.

Nævnet fandt ikke, at det for Nævnet foreliggende materiale gav grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet havde et krav mod klageren. Nævnet tog derfor klagerens påstand til følge og tilpligtede realkreditinstituttet at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod klageren hidrørende fra tvangsauktionen over hans daværende ejendom den 30. marts 1982.

Klageren havde en ejendom, hvori der indestod et lån på oprindeligt 854.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Klagerens pengeinstitut anmodede den 13. oktober 1997 realkreditinstituttet om at foranledige det omhandlede lån flyttet til en ny af klageren erhvervet ejendom.

Realkreditinstituttet fremsendte den 31. oktober 1997 en allonge vedrørende transporten til klagerens pengeinstitut. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at realkreditinstituttet ville sørge for tinglysning, når allongen var blevet returneret til realkreditinstituttet i underskrevet og bevidnet stand sammen med skødet vedrørende den nye ejendom.

Klagerens pengeinstitut returnerede den 11. december 1997 den underskrevne allonge tillige med en check på 1.700 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 17. december 1997 pantebrevet på oprindelig 854.000 kr. samt allongen vedrørende transport af pantebrevet til tinglysning. En af realkreditinstituttets medarbejdere har den 15. januar 1998 påført brevet af 11. december 1997 fra klagerens pengeinstitut følgende håndskrevne notat om en telefonsamtale med en medarbejder hos pengeinstitutet:

*"Tlf. x). Der ringes tilbage.  
1/2 stempel af 854.000  
1,5% kræver erklæring eller 5%.  
Meddelt pr. tlf. ...(pengeinstitutmedarbejderen)... om problemerne.  
Lovet af tage affære..."*

Efter anmodning fra statsamtet fremsendte realkreditinstituttet den 27. februar 1998 følgende redegørelse til statsamtet for den foretagne stempeling med 1.200 kr.:

*"Ved allonge af 25. november 1997 udgik matr.nr. ... af pantet på betingelse af, at der blev givet pant i matr.nr. ... og ... Allongen er underskrevet af ...(klageren)... og ...(klagerens ægtefælle)...  
Påtegninger på pantebreve om inddragelse af nyt pant, relaxation samt ombytning af pant kan ske stempelfrit i medfør af stempelovens § 10, stk. 2, idet sådanne påtegninger ikke berører panteforholdets identitet, jf. cirkulære nr. 159 af 31. juli 1969, pkt. 14. Jeg tillader mig endvidere at henvise til stempeloven med kommentarer, 2. udgave, v/Finn Lerno, Jon Stokholm, John Kessler, side 74.*

## 9902015 Transport af lån. Omkostninger.

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 16. marts 2000

*Ombytningen af pantet er sket i forbindelse med ... (klagerens)... og ... (klagerens ægtefælles)... erhvervelse af ejendommen, matr.nr. ... og .... ved skøde af den 25. august 1997. Ombytningen af pantet er således sket i stedet for optagelse af et ejerskiftelån med pant i matr.nr. ... og ...*

*Da den personlige hæftelse for lånet er udvidet ved ... (klagerens ægtefælles)... indtræden som meddebitor i forbindelse med erhvervelsen af den pantsatte ejendom, og når pantebrevet kun giver sikkerhed i fast ejendom med tilbehør, kan dette ske stempel frit, i medfør af stempelovens § 73, stk. 3, nr. 2.*

*Ovennævnte er baggrund for, at der alene er foretaget stempeling med kr. 1.200 til dækning af retsafgiften."*

Den 25. maj 1998 anmodede realkreditinstituttet statsamtet om at oplyse status på sagen, idet realkreditinstituttet endnu ikke havde modtaget statsamtets afgørelse.

Den 2. juni 1998 fremsendte statsamtet til realkreditinstituttet følgende resolution, som var rettet mod klageren:

#### **"Stempelresolution ..."**

*Statsamtet har fra Retten i ... til stempelresolution modtaget pantebrev på stort kr. 854.000,00 opr. med pant i ejendommen matr.nr. ... - udstedt den 20. december 1993 af ... (klageren)... til ... (realkreditinstitut- tet)... Ved allonge af 25. november 1997 udgår ovennævnte ejendom af pantsætningen og der gives i stedet panteret i ejendommen matr.nr. .... Samtidig tiltræder ... (klagerens ægtefælle)... pantsætningen. Allongen er tinglyst den 19. december 1997.*

*I den anledning har statsamtet dags dato stemplet ovennævnte allonge af 25. november 1997 således:*

*3.5 % af kr. 854.000,00 til takst ..... kr. 29.890,00*

*Stemplingen sker efter omstændighederne uden anvendelse af bøde.*

*Afgørelsen er truffet i medfør af stempelovens § 57 A i lov nr. 804 af 24. oktober 1997, hvoraf fremgår at dokumenter hvorved der stiftes underpant i bl.a. ejerboliger til brug for ejeren som helårsbeboelse stemples med 5 % af det pantsikrede beløb.*

*Statsamtet har ved afgørelsen lagt vægt på, at den ifølge § 2 stk. 1 i skatteministeriets bekendtgørelse nr. 948 af 12. december 1997 anførte påtegning ikke er påført pantebrevet ved dets indlevering til tinglysning. Endvidere henvises til skatteministeriets vejledning, hvoraf bl.a. fremgår, at i tilfælde hvor pantebreve vil kunne fritages for den forhøjede afgift, men hvor korrekt påtegning/attestation mangler ved indlevering til tinglysning, vil det indenfor stempelfristen - 4 uger - være muligt at berigtige forholdet. Ovennævnte lov, bekendtgørelse samt vejledning vedlægges til Deres orientering.*

*Beløbet vil være at erlægge af Dem og skal inden 4 uger indbetales på postgiro nr. ... eller ved check til:..."*

Realkreditinstituttet klagede efterfølgende over stempelresolutionen til Told- og Skat, som den 23. oktober 1998 fastholdt afgørelsen med følgende begrundelse:

*"...Det fremgår af sagen, at pantebrevet ved indleveringen til tinglysning ikke var forsynet med den ifølge § 2, stk. 1, i Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 948 af 12. december 1997 anførte påtegning.*

*I henhold til Skatteministeriets vejledning kan efterfølgende påtegning eller berigtigelse ske inden stemplingsfristens udløb, der er 4 uger fra dokumentets oprettelse, jfr. Stempelovens § 2 og § 20, stk. 5.*

*Der kunne derfor ikke på dette tidspunkt ske berigtigelse af påtegningen, hvorfor det er med rette, at doku-*

mentet er stemplet med 5% i medfør af Stempelovens § 57 A, stk. 1.

Denne afgørelse kan inden 4 uger indbringes for eller begæres indbragt for domstolene på foranledning af Skatteministeriet, jfr. Stempelovens § 26, stk. 2. En eventuel begæring herom indsendes til Told- og Skattestyrelsen.

Den omstændighed, at en retssag anlægges af ministeriet, medfører ikke, at der gælder særlige regler for sagsomkostninger eller fordelingen af disse...

Den 13. november 1998 fremsendte realkreditinstituttet et brev med følgende indhold til klagerens pengeinstitut:

"I brev af 13. oktober 1997 bad De om flytning af lån opr. kr. 854.000 fra ejendommen matr.nr. ... til ejendommen matr.nr. ...

...(Realkreditinstituttet)... fremsendte den 31. oktober 1997 allonge vedrørende flytningen af lånet til Dem til underskrift af debitor.

Med brev af 11. december 1997 returnerede De allongen i underskrevet og bevidnet stand sammen med skødet for ejendommen matr.nr..., hvorefter ...(realkreditinstituttet)... den 17. december 1997 sendte allongen til tinglysning.

Den 15. januar 1998 blev ...(realkreditinstituttet)... pr. telefon orienteret af tinglysningskontoret i ... om, at man forlangte yderligere stempeling af allongen på grund af, at (klagerens ægtefælle)... tiltrådte pantsætningen. Denne orientering blev samme dag viderebragt til Dem pr. telefon.

Med brev af 9. februar 1998 - kopi vedlagt - meddelte Københavns Statsamt, at man udbad sig om en nærmere redegørelse i sagen.

...(Realkreditinstituttet)... juridiske afdeling har siden da klaget over en yderligere stempeling af allongen, men i henhold til Told- og Skattestyrelsens afgørelse af 23. oktober 1998 - kopi vedlagt - skal allongen stemples med 5%.

...(Realkreditinstituttet)... har ikke mulighed for at forfølge sagen yderligere, da et eventuelt næste skridt vil være at indbringe sagen for domstolene. Dette kan vi ikke gøre på kundens vegne.

Vi beder Dem derfor fremsende stempelbeløb svarende til 5% til Københavns Statsamt."

Told- og Skat rykkede den 28. januar 1999 klageren for indbetaling af det resterende stempelbeløb på 29.890 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle betale det resterende stempelbeløb på 29.890 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet havde udformet allongen til pantebrevet og mod vederlag havde påtaget sig tinglysningsekspeditionen. Nævnet lagde efter det oplyste til grund, at transporten efter stempelmyndighedernes opfattelse under forudsætning af korrekt stempelerklæring kunne ske stempelfrit, og at stempelmyndighederne kun havde forlangt opstempeling til 5 pct., fordi allongen, der var underskrevet den 25. november 1997, ikke indeholdt en korrekt stempelerklæring, og ikke blev påført en sådan inden for den gældende frist på 4 uger fra underskrivelsen.

Nævnet bemærkede, at eventuelle tvivlsspørgsmål med hensyn til behovet for påtegning uden større besværligheder kunne have været søgt afklaret af realkreditinstituttet, inden pantebrevets fremsendelse til tinglysning. Nævnet fandt under disse omstændigheder, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et erstatningsansvar og tilpligtede derfor realkreditinstituttet at betale klageren stempelbeløbet på 29.890 kr.

**9907071**  
**Personlig fordring.**  
**Forældelse.**

Kendelse afsagt af  
 Realkreditankenævnet  
 den 16. maj 2000

Klageren ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut. Den 4. oktober 1991 blev der afholdt tvangsauktion over ejendommen med en foranstående panthaver som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring samt det foranstående lån var i henhold til tvangsauktionssalgsoptilling af 27. august 1991 opgjort til i alt 749.998 kr. (kolonne 1), heraf udgjorde restgæld med tillæg af uforfaldne renter 563.045 kr. (kolonne 2) og restancer 186.953 kr. (kolonne 3). Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 560.000 kr.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 15. oktober 1991 ejendommen for en nominel pris på 800.000 kr., som blev berigtiget ved køberens optagelse af to 9 pct. obligationslån til realkreditinstituttet på henholdsvis 420.000 og 160.000 kr., erlæggelse af en kontant udbetaling på 60.000 samt udstedelse af et sælgerpantebrev på 160.000 kr.

I årene efter tvangsauktionen blev der i perioder korresponderet mellem på den ene side realkreditinstituttet og instituttets advokat og på den anden side klageren og klagerens daværende advokat om opgørelsen af den personlige fordring og afviklingen af denne, herunder om en mulig gældssanering for klageren.

Den 15. oktober 1998 fremsendte realkreditinstituttet en opgørelse af den personlige fordring til instituttets advokat. Af opgørelsen fremgik følgende:

*"Vedr. ejendommen beliggende ... (adresse) ... - Deres ref: 364966*

*Idet vi henviser til telefonsamtale forleden, skal vi hermed specificere vort tab i forbindelse med videresalget pr. 15.10.1991 af ovennævnte ejendom:*

|                                   |            |                   |                       |
|-----------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|
| <i>A. Videresalgpris</i>          | <i>kr.</i> | <i>800.000,00</i> |                       |
| <i>- liggeomkostninger:</i>       | <i>kr.</i> | <i>1.322,90</i>   |                       |
| <i>- videresalgsmkostn.:</i>      | <i>kr.</i> | <i>11.606,13</i>  |                       |
| <i>- kurstab ejerskiplån</i>      | <i>kr.</i> | <i>26.750,00</i>  |                       |
| <i>- kurstab sælgerpth.</i>       | <i>kr.</i> | <i>22.400,00</i>  |                       |
| <i>Reguleret videresalgpris</i>   |            |                   | <i>kr. 737.920,97</i> |
| <i>Herfra trækkes:</i>            |            |                   |                       |
| <i>B. Auktionsbud</i>             | <i>kr.</i> | <i>560.000,00</i> |                       |
| <i>+ auktionsomkostninger</i>     | <i>kr.</i> | <i>120.245,11</i> |                       |
| <i>Reguleret auktionsbud</i>      |            |                   | <i>kr. 680.245,11</i> |
| <i>C.</i>                         |            |                   | <i>57.675,86</i>      |
| <i>Personlig fordring:</i>        |            |                   |                       |
| <i>Opgørelse i h.t. kolonne 1</i> |            |                   |                       |
| <i>i salgsoptillingen</i>         | <i>kr.</i> | <i>749.998,30</i> |                       |
| <i>- budsum</i>                   | <i>kr.</i> | <i>560.000,00</i> |                       |

|                        |     |            |
|------------------------|-----|------------|
| Personlig fordring     | kr. | 189.998,30 |
| - pkt. C               | kr. | 57.675,86  |
| Personligt gældsansvar | kr. | 132.322,44 |

*Dokumentation for ovennævnte poster vedlægges..."*

Den 4. december 1998 udtog realkreditinstitutts advokat stævning mod klageren. Realkreditinstitutionen nedlagde ved retten påstand om klagerens betaling af den personlige fordring på 132.322 kr.

Ved svarskrift af 22. marts 1999 nedlagde klagerens advokat påstand om frifindelse med henvisning til, at realkreditinstitutionen ikke havde dokumenteret sit krav. Samtidig opfordrede klagerens advokat institutionen til at fremlægge materiale, som kunne vise, hvad der var passeret under tvangsauktionen, herunder tillige dokumentation for, hvad der blev indvundet ved videresalget.

Ved replik af 20. april 1999 fastholdt institutionens advokat sin påstand. Af replikken fremgik blandt andet følgende:

*"...Anbringender:*

*Det gøres herefter gældende:*

*...*

*at sagsøger senere videresolgte ejendommen med et provenu der er fradraget fordringen,*

*at sagsøger alene opgør kravet som forskellen mellem fordringen pr. auktionsdagen med fradrag af budsum og overskydende videresalgsprovenu i alt i henhold til reglerne omkring retsplejelovens § 578 og den omkring bestemmelsen dannede retspraksis..."*

Ved duplik af 28. maj 1999 fastholdt klagerens advokat sin påstand og sine anbringender og bestred endvidere beregningen af tabet i forbindelse med auktionen, blandt andet under henvisning til, at der i denne var indeholdt uvedkommende omkostninger til advokat m.v.

Retten udsatte den 16. august 1999 sagen på forelæggelse for Realkreditankenævnet.

Klageren påstod realkreditinstitutionen tilpligtet at anerkende, at institutionen ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod ham. Realkreditinstitutionen påstod frifindelse.

Nævnet fandt - i overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis - at klageren ikke kunne fritages for sine forpligtelser ud fra en passivitetsbetragtning. Det oplyste gav efter Nævnets opfattelse heller ikke grundlag for, at klageren kunne kræve den personlige fordring nedsat yderligere, jf. retsplejelovens § 578. Nævnet lagde herved vægt på, at realkreditinstitutionen havde nedsat sit foreløbigt opgjorte tab på 189.998 kr. (kolonne 1 minus bud) til 132.322 kr. Nævnet lagde endvidere vægt på, at institutionen havde fremlagt dokumentation for videresalgresultatet. Det eneste, som ikke umiddelbart var dokumenteret, var kurstabet vedrørende sælgerpantebrevet. Nævnet fandt imidlertid ikke, at der var grundlag for at betvivle størrelsen af dette, da det svarede til, at sælgerpantebrevet på det pågældende tidspunkt var blevet afhændet til kurs 86. Der var heller ikke i øvrigt poster i realkreditinstitutionens opgørelse af det endelige tab, som faldt uden for de udgifter, realkreditinstitutionen normalt burde kunne medtage ved en sådan beregning.

*Flertallet* bemærkede, at realkreditinstituttets krav på tvangsauktionen var sammensat af restgæld og restancer, hvori indgik renter og bidrag. Renter og bidrag forældes på 5 år efter 1908-loven, jf. § 1, stk. 1, nr. 2, medens restgælden er undergivet den 20-årige forældelse efter reglerne i Danske Lov 5-14-4. Det måtte efter flertallets opfattelse påhvile realkreditinstituttet at godtgøre, at instituttet havde et krav på 132.322 kr. mod klageren, og at ingen del af beløbet var forældet efter 1908-loven. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet, der havde gjort gældende, at instituttets krav var opgjort i overensstemmelse med de i teori og praksis gældende regler, ikke herved havde ført det fornødne bevis for, at ingen del af kravet var forældet. Hertil måtte kræves fremlæggelse af egentlige regnskabsbilag eller bogføringsmateriale, der klart og utvetydigt viste, at ingen del af det opkrævede beløb bestod af forældede renter og bidrag. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3.

*Et mindretal* fandt, at auktionsbudet, så langt det rakte, i overensstemmelse med tvangsauktionsvilkårene skulle anvendes til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelse 3, der inklusive restancer alene havde opnået dækning med 190.161,86 kr. på tvangsauktionen, var senere blevet reduceret med 57.675,86 kr. i medfør af retsplejelovens § 578, hvorefter hæftelse 3 havde opnået dækning med 247.837,72 kr. Dette mindretal fandt, i mangel af holdepunkter for andet, at det reducerede krav skulle fordeles forholdsmæssigt på restgæld (og afdrag) og renter (og bidrag), og at den del af det udækkede beløb, som herefter udgjorde renter og bidrag, var forældet efter 1908-lovens forældelsesregler, idet der var hengået mere end 5 år efter tvangsauktionen, samt at den øvrige del af det udækkede tilgodehavende fuldt ud kunne gøres gældende af realkreditinstituttet.

*Et andet mindretal* fandt, at der – såfremt realkreditinstituttet blev pålagt bevisbyrden for anvendelsen af det indkomne provenu – ikke generelt kunne stilles store krav til bevisets styrke. Dette mindretal fandt, at realkreditinstituttet havde godtgjort, at budet forlods var blevet anvendt til dækning af restancer. Mindretallet lagde i den forbindelse vægt på, at det følger af tvangsauktionsvilkårene, at pantehæftelserne dækkes i prioritetsorden, og at der måtte være formodning for, at et tvangsauktionsbud forlods blev anvendt til dækning af restancer, dels allerede fordi kreditor ikke havde anden interesse i budets anvendelse, dels som følge af balanceprincippet i realkreditlovens § 49.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet alene kunne gøre en fordring gældende over for klageren i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af udækket restgæld i kolonne 2 eller afdrag i kolonne 3. Det således opgjorte krav skulle forrentes med 10 pct. p.a. 5 år tilbage fra sagens indbringelse for retten den 4. december 1998 og indtil betaling sker.

Realkreditinstituttet meddelte den 30. maj 2000 Nævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

**9909078****Kursfastsættelse ved låneudbetaling.**

Kendelse afsagt af  
 Realkreditankenævnet den 16.  
 marts 2000

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 27. august 1999 tilbud til klageren vedrørende et 30-årigt kontantlån på 1.400.000 kr. baseret på 5 pct. obligationer. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at den obligationsserie, hvori lånet var tilbudt, ville blive lukket den 31. august 1999, og at der herefter ville blive åbnet en ny serie, som skulle benyttes til finansiering af lån, der blev udbetalt efter denne dato. Det fremgik endvidere, at obligationer i nye serier/afdelinger normalt vil få en lavere kurs end de gamle på grund af længere udløbstid, og at der derfor måtte påregnes en lavere kurs ved udbetaling af lån efter den 31. august 1999.

Klagerens pengeinstitut fremsendte den 27. august 1999 følgende brev til realkreditinstituttet:

*"...Efter aftale med kunden følger vedlagt udbetalingsbrev med garanti og indeståelse, idet lånet ønskes udbetalt i de gamle serier og således omgående..."*

Brevet blev modtaget hos realkreditinstituttet mandag den 30. august 1999.

Realkreditinstituttet fremsendte den 1. september 1999 låneafregning til klageren, hvoraf det fremgik, at låneprovenuet på 1.395.725 kr. var fremsendt til klagerens pengeinstitut den 31. august 1999, og at låneafregningen var sket på basis af kurs 84,70, hvilket var den officielle kurs "Alle Handler" kl. 17.00 pr. den 31. august 1999, fratrasket 0,10 kurspoint.

Den 4. september 1999 protesterede klageren over for realkreditinstituttet over, at lånet var afregnet til kursen den 31. august 1999. Klageren henviste til, at han flere gange i ekspeditionsforløbet af to forskellige medarbejdere hos realkreditinstituttet havde fået oplyst respektive bekræftet, at udbetaling i den gamle serie/afdeling kunne nås, når blot realkreditinstituttet havde garanti og udbetalingsanmodning i hænde i løbet af mandag den 30. august 1999, og at lånet i så fald ville blive udbetalt og afregnet mandag. Klageren henviste endvidere til, at han havde tilbudt at indlevere udbetalingsgrundlaget allerede fredag. Som følge af de fejlagtige oplysninger anmodede klageren realkreditinstituttet om, at afregningen, for så vidt angik obligationsrestgæld og kontantlånsrente, blev ændret til de for mandag den 30. august 1999 gældende.

Realkreditinstituttet besvarede den 10. september 1999 klagerens henvendelse på følgende måde:

*"...Jeg har undersøgt sagsgangen i den konkrete sag, ligesom jeg har talt med de medarbejdere her på kontoret, som har været involveret i Deres lånesag. Desværre er der en divergerende opfattelse af to ting, som De anfører i Deres brev – ... hvorfor er lånet ikke afregnet til kursen på låneafregningsdagen mandag.*

*Igennem en årrække har proceduren i ... (realkreditinstituttet) ... ved udbetaling af kontantlån i privatkundesegmentet været den, at låneprovenuet udbetales og sendes dagen efter låneeffektueringen, og at kontantlånsrenten fastsættes på baggrund af obligationskurserne på førstkommande børsdag efter effektueringen.*

*Begge de involverede medarbejdere har overfor mig givet udtryk for, at de også i denne sag har ført samtalerne med Dem på baggrund af den procedure de har arbejdet med gennem en lang periode. Jeg har ikke fundet anledning til at bringe dette i tvivl, bl.a. på baggrund af, at vi ikke tidligere har været udsat for, at der har været rejst tvivl om vore udsagn i disse to spørgsmål.*

*For god ordens skyld kan jeg bekræfte, at lånet som aftalt er udbetalt mandag den 30/8..."*

Efter fornyet henvendelse fra klageren meddelte realkreditinstituttet den 17. september 1999 denne, at instituttet fastholdt afvisningen af hans klage.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham erstatning, svarende til forskellen mellem udbetalingskursen den 30. og den 31. august 1999. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet med rette havde kunnet gå ud fra, at pengeinstituttets anmodning af 27. august 1999 (modtaget af realkreditinstituttet den 30. august 1999) om, at lånet blev "udbetalt i de gamle serier og således omgående", skulle forstås således, at lånet ønskedes udbetalt i de gamle serier og ikke tillige som en anmodning om, at obligationerne ønskedes solgt den 30. august 1999. Realkreditinstituttet iværksatte herefter i overensstemmelse med sin sædvanlige forretningsgang salget, således at obligationerne blev solgt den 31. august 1999. Klageren havde ikke mod realkreditinstituttets benægtelse bevist, at instituttets medarbejder havde givet ham tilsagn om, at obligationerne ville blive solgt den 30. august 1999. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet. Nævnet fandt samtidig anledning til at udtale, at realkreditinstituttets brev af 10. september 1999 rummede en uklarhed, der kunne give anledning til misforståelser. Først blev der redegjort for realkreditinstituttets sædvanlige procedure, som også var fulgt i sagen. Herefter sluttedes brevet med, at det kan bekræftes "at lånet som aftalt er udbetalt mandag den 30/8". Det var efter Nævnets opfattelse uheldigt at bruge udtrykket "lånet er udbetalt mandag den 30/8", når obligationerne, således som det fremgår af sammenhængen, først blev solgt den 31. august 1999.

## 9910082

### Rådgivning om omprioritering.

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 27. juni 2000

I klagerens ejendom indestod dels et kontantlån på oprindelig 603.000 kr., dels et obligationslån på oprindelig 140.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Klageren ønskede at optage lån i sin ejendom og henvendte sig til en ejendomsmægler, som var autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 8. marts 1999 to alternative lånetilbud til ejendomsmægleren. Det ene af lånetilbudene vedrørte et 10-årigt 4 pct. obligationslån på 240.000 kr. og forudsatte, at det gamle obligationslån på 140.000 kr. blev indfriet. I lånetilbudet var provenuet af lånet efter fradrag af ekspeditionsgebyr og kurtage anslået til 232.774 kr. ved kurs 97,65 pr. den 5. marts 1999. Det andet af lånetilbudene vedrørte et 30-årigt 6 pct. obligationslån på 911.000 kr. og forudsatte, at begge de indestående lån blev indfriet. Af dette lånetilbud fremgik det, at der til lånet på oprindelig 603.000 kr. var knyttet et ubenyttet kurstabsfradrag på 102.390 kr., som kunne videreføres til det tilbudte lån. I lånetilbudet på de 911.000 kr. var provenuet af lånet efter fradrag af ekspeditionsgebyr og kurtage anslået til 877.281 kr. ved kurs 96,65 pr. den 5. marts 1999. Realkreditinstituttet havde endvidere vedlagt en provenuberegning vedrørende lånet på 911.000 kr., der viste, at låneomlægningen forventedes at føre til et overskydende provenu på 61.610 kr.

Låneomlægningen blev gennemført den 30. marts 1999 ved udbetaling af obligationslånet på 911.000 kr. til kurs 97,95. De gamle lån blev paristraksindfriet med betaling af differencerente på i alt 8.072 kr. Efter indfrielse af de gamle lån og afholdelse af omkostninger ved låneomlægningen var der et overskydende provenu på 55.468 kr., som samme dag blev tilsendt klageren i check.

Den 9. april 1999 rettede klageren henvendelse til ejendomsmægleren, idet hun var utilfreds med resultatet af låneomlægningen. Klageren anførte blandt andet, at hun

havde ønsket at belåne friværdien i sin ejendom med henblik på at få finansieret forskellige forbedringsarbejder i størrelsesordenen 100-150.000 kr. Efter forslag fra ejendomsmægleren var der blevet indhentet alternative lånetilbud, blandt andet fordi klageren ikke var meget for at få et 30-årigt lån. På basis af lånetilbudene havde klageren beregnet, at der kun ville være et overskydende provenu på ca. 92.000 kr. ved lånet på 240.000 kr., mens der ville være et overskydende provenu på ca. 134.000 kr. ved lånet på 911.000 kr. Da klageren havde brug for det største provenu, havde hun valgt det store lån, uanset at der var tale om et 30-årigt lån. Efterfølgende havde hun imidlertid kunnet konstatere, at det reelt var det mindste lån, der ville have givet det største overskydende provenu. Klageren havde straks kontaktet ejendomsmægleren herom, og resultatet havde været, at hun fik tilbudt, at det 30-årige lån kunne blive lavet om til et 20-årigt lån, hvis hun afholdt omkostningerne derved. Denne løsning var klageren ikke tilfreds med, idet hun fandt, at sagen var blevet behandlet alt for hurtigt fra ejendomsmæglerens side med deraf følgende manglende gennemgang af den egentlige provenuberegning. Klageren tilkendegav, at hun ville have valgt det 10-årige lån, hvis hun havde været korrekt informeret.

Klageren rejste den 24. april 1999 erstatningskrav over for realkreditinstituttet. Klageren anførte, at den manglende vejledning fra ejendomsmæglerens side samt den manglende fremvisning af egentlige provenuberegninger på de to lånetilbud fra realkreditinstituttet havde ført til, at hun fejlagtigt havde valgt det lån, som hun troede gav det største overskydende provenu.

Efter at have indhentet en udtalelse fra ejendomsmægleren afviste realkreditinstituttet den 28. maj 1999 over for klageren at være erstatningsansvarlig for forskellen mellem det af klageren beregnede provenu og det faktiske provenu. Realkreditinstituttet anførte blandt andet, at klagerens egne beregninger af provenuet af de to lånetilbud var sket ved at trække hovedstolen på de lån, der skulle indfries, fra det nye låns provenu som opgjort i lånetilbudene. Denne beregningsmetode var imidlertid ikke korrekt, idet de indfrieede låns hovedstol ikke var udtryk for de faktiske indfrielsesudgifter, ligesom der heller ikke i klagerens beregning var medregnet omkostninger til tinglysning eller øvrige etableringsomkostninger. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at ejendomsmægleren havde oplyst, at klageren i forbindelse med underskrivelsen af blandt andet pantebrevet var blevet gjort bekendt med realkreditinstituttets provenuberegninger, herunder det forventede nettoprovenu beregnet på tilbudstidspunktet.

Klageren indgav den 23. september 1999 en klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling, der den 28. oktober 1999 oversendte sagen til Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte hende det manglende provenu. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet oplyste over for Ankenævnet, at det måtte lægges til grund, at der ikke blev udarbejdet nogen provenuberegning vedrørende lånetilbudet på 240.000 kr.

Nævnet henviste til, at parterne havde afgivet modstridende oplysninger om indholdet og omfanget af den rådgivning, der blev givet klageren i forbindelse med låneomlægningen. Det var imidlertid erkendt af realkreditinstituttet, at der ikke var udarbejdet nogen provenuberegning vedrørende det alternative lånetilbud, der angik obligationslånet på oprindelig 240.000 kr. ("det lille lån"). Nævnet fandt, at det er et led i en fagmæssig og professionel rådgivning af en låntager at udarbejde provenuberegninger vedrørende fremsendte lånetilbud, således at låntageren får mulighed for at for-

holde sig til de forskellige belåningsmuligheder og overveje, hvilken belåning der stemmer bedst med den pågældendes behov. Efter oplysningerne om det kurstabsfradrag, der kunne udnyttes i forbindelse med det 30-årige obligationslån ("det store lån"), henstod det efter Nævnets opfattelse som usikkert, om den manglende provenuberegning vedrørende "det lille lån" og en fagmæssig forsvarlig rådgivning vedrørende begge lån ville have medført, at klageren havde valgt "det lille lån" frem for "det store lån", og om klageren havde lidt et tab ved at vælge "det store lån". Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i kravet om erstatning. Derimod fandt Nævnet, at realkreditinstituttet i en situation som den foreliggende burde være afskåret fra at beregne sig omkostninger ved låneomlægningen. Realkreditinstituttet blev derfor pålagt at tilbagebetale låneomkostningerne på 3.630 kr. til klageren.

## 9911084

### Rådgivning om forhåndslån.

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 6. april 2000

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 6. maj 1999 et lånetilbud vedrørende et 5 pct. obligationslån på 321.000 kr. til en af de ejendomsmæglere, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet. Af lånetilbudet fremgik det, at det nye lån var beregnet med kurs 97,55, hvilket førte til et anslået provenu på 311.353 kr. efter afholdelse af stiftelsesomkostninger. Det fremgik endvidere, at lånet først kunne udbetales, når de byggearbejder, som lånet blev ydet til, var færdiggjorte. Lånetilbudet var blandt andet vedlagt en blanket til kursaftale.

Realkreditinstituttet fremsendte den 28. juli 1999 et nyt lånetilbud til klagerne vedrørende et 20-årigt 6 pct. obligationslån på 330.000 kr. med en kursværdi på 323.235 kr. ud fra en obligationskurs på 97,95. Tilbudet indeholdt vilkår, som var identiske med de vilkår, der fremgik af lånetilbudet af 6. maj 1999.

Den 3. august 1999 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkursaftale til den låneformidlende ejendomsmægler. Af bekræftelsen af fastkursaftalen fremgik det, at lånet var aftalt afviklet den 16. august 1999 ved salg af lånets obligationer til kurs 95,55, svarende til en kursværdi på 315.315 kr.

Klagerne rettede den 23. august 1999 henvendelse til ejendomsmægleren, idet de henviste til, at de gennem deres pengeinstitut havde erfaret, at de som alternativ til fastkursaftalen - som de først havde kunnet indgå på det tidspunkt, de havde klarhed over færdiggørelsestidspunktet for byggeriet - i stedet straks kunne have fået lånet udbetalt på en garanti. Den sene fastlåsning af kursen havde ført til et tab, som klagerne beregnede til ca. 60.000 kr., og som de forlangte kompensation for. Klagerne sendte kopi af brevet til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet afviste den 30. september 1999 at yde klagerne den ønskede kompensation. Realkreditinstituttet henviste til, at klagerne havde drøftet kurssikring med ejendomsmægleren og selv havde valgt at afvente bedring af kurserne. Realkreditinstituttet erkendte, at klagerne ikke var blevet orienteret om mulighederne for forhåndslån, som efter realkreditinstituttets opfattelse næppe heller ville have været den mest hensigtsmæssige og billigste måde at håndtere en ombygningssag af den aktuelle størrelse på, herunder på grund af omkostningerne ved forhåndslån. Realkreditinstituttet fandt i øvrigt, at klageres tabsberegning var i uoverensstemmelse med almindelige tabsberegningsprincipper. Hvis instituttet havde været ansvarlig, ville der ifølge instituttet skulle ske en beregning af provenutabet ved kursændringen og fratrækkes omkostninger ved forhåndslån, hvilket ville føre til et maksimalt tab på 8.848 kr.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde dem en erstatning for det tab, som de havde lidt i anledning af, at lånet ikke blev hjemtaget som forhåndslån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerne anførte over for Ankenævnet, at de ville have hjemtaget lånet straks, hvis det var muligt, og at grunden til, at de ikke kurssikrede, var, at de ikke var sikre på færdiggørelsestidspunktet for byggeriet. Realkreditinstituttet anførte over for Nævnet, at disse oplysninger ikke stemte med ejendomsmæglerens oplysninger, idet klagerne ikke over for ejendomsmægleren havde udtrykt noget ønske om at få lånet udbetalt straks. Derimod opfordrede ejendomsmægleren klagerne til at kurssikre lånet, såfremt de ønskede sikkerhed for provenuet, og ejendomsmægleren opfordrede klagerne til at vælge et afviklingstidspunkt for fastkursaftalen, som ville ligge kort efter det forventede færdiggørelsestidspunkt for byggearbejderne. Klagerne ønskede imidlertid ikke at kurssikre straks på grund af kursniveauet og ville se tiden an og igen kontakte ejendomsmægleren.

Nævnet fandt, at der som led i en forsvarlig rådgivning vedrørende lån til byggearbejder som alternativ til en fastkursaftale bør oplyses om muligheden for kurssikring gennem optagelse af forhåndslån. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det ikke vil være forsvarligt at indgå en fastkursaftale, medmindre byggeriets færdiggørelsestidspunkt kan fastsættes med en relativ stor grad af sikkerhed. Kurssikring gennem forhåndslån kan ganske vist være en dyr form for kurssikring, men det må efter en fyldestgørende og forsvarlig rådgivning af låntageren overlades til denne at træffe afgørelse vedrørende kurssikringsspørgsmålet.

Nævnet fandt som følge af det anførte, at den mangelfulde rådgivning af klagerne om muligheden for kurssikring gennem optagelse af forhåndslån var ansvarspådragende for realkreditinstituttet. Nævnet fandt det under hensyn til kursniveauet for 5 pct. obligationer i maj 1999 tilstrækkeligt sandsynliggjort, at klagerne ville have hjemtaget lånet som forhåndslån, hvis de var blevet rådgivet om muligheden herfor. Realkreditinstituttet var derfor efter Nævnets opfattelse erstatningsansvarlig for det tab, som klagerne havde lidt ved ikke at have fået lånet udbetalt som et forhåndslån. Tabet måtte som udgangspunkt fastsættes som forskellen mellem kursen for 5 pct. obligationer på det mulige tidspunkt i maj måned 1999 for udbetaling af forhåndslånet og kursen for 5 pct. obligationer på det tidspunkt, klagerens lån blev udbetalt. Herfra burde trækkes de (yderligere) omkostninger, som ville have været forbundet med at hjemtage lånet som forhåndslån. Da det ikke var muligt at fastsætte erstatningsbeløbet helt eksakt, tilpligtede Nævnet realkreditinstituttet til at yde klagerne en skønsmæssig fastsat erstatning på 15.000 kr.

**9911086**

### **Beregning af låneomlægning.**

Klageren havde i sin ejendom et kontantlån baseret på 6 pct. obligationer, som var ydet af det indklagede realkreditinstitut. Realkreditinstituttet udarbejdede henholdsvis den 10. og 11. august 1999 beregninger til klageren vedrørende omlægning af det indestående kontantlån til et 8 pct. obligationslån. Konsekvensberegningen af 11. august 1999, som efter det oplyste blev tilsendt klageren pr. telefax, indeholdt en angivelse af, at beregningen var foretaget samme dag og derfor var vejledende, samt at både kurserne og tidspunktet for udbetaling og eventuel indfrielse af eksisterende lån ville have indflydelse på det endelige resultat. Konsekvensberegningen omhandlede et nyt 8 pct. lån på 575.000 kr. til en anslået udbetalingskurs på 99,70. Det gamle lån var i

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 16. maj 2000

konsekvensberegningen anslået indfriet til kurs 91,65. Budgettet for låneomlægningen viste et underskydende provenu på 6.020 kr. efter afholdelse af samtlige omkostninger.

Realkreditinstituttet fremsendte den 12. august 1999 et lånetilbud til klageren vedrørende et 8 pct. obligationslån på 601.000 kr. Lånet var beregnet ud fra en udbetalingsskurs på 98,80, og en indfrielseskurs på det gamle lån på 94,20. Budgettet i lånetilbudet viste et anslået overskydende provenu på 531 kr. efter afholdelse af samtlige omkostninger. Realkreditinstituttet fremsendte ligeledes den 12. august 1999 en bekræftelse til klageren vedrørende en fastkursaftale på et obligationslån på 598.000 kr. til afvikling den 10. september 1999 ved salg af lånets obligationer til kurs 98,80.

Klageren fremsendte den 25. august 1999 blandt andet underskrevet tinglysningsaftale samt pantebrevet for det nye lån til realkreditinstituttet. Klageren tilkendegav ved den lejlighed, at han stadig var uforstående over for, at lånetilbudet af 12. august 1999 lød på 601.000 kr., når konsekvensberegningen af 11. august 1999 regnede med 575.000 kr. Klageren bad om at få oplyst, hvad der var sket på det døgn, der gjorde, at lånet var blevet 26.000 kr. større. Klageren vedlagde samtidig en redegørelse for sin opfattelse af sagsforløbet fra hans første henvendelse til realkreditinstituttet den 11. august 1999 til hans modtagelse af lånetilbudet den 13. august 1999. Klageren anførte i den forbindelse blandt andet, at han på grundlag af konsekvensberegningen indgik en fastkursaftale vedrørende lånet på 575.000 kr., og at realkreditinstituttets medarbejder intet oplyste om, at lånebeløbet i fastkursaftalen ville ændre sig til 601.000 kr., og at ydelserne også vil blive højere end i konsekvensberegningen. Klageren havde derfor troet, at de kurser, der blev aftalt, var baseret på et lån på 575.000 kr., og at konsekvensberegningen, der kun var en dag gammel ellers i store træk var uændret. Efter modtagelsen den 13. august 1999 af lånetilbudet havde klageren omgående kontaktet realkreditinstituttet om årsagen til forhøjelsen af lånetilbudet, hvilket ikke havde ført til en forklaring, som efter klagerens opfattelse var fyldestgørende. Klageren bad derfor realkreditinstituttet om dels af give en god og forståelig forklaring på forhøjelsen og gerne en økonomisk kompensation, der modsvarede hans tab på ca. 26.000 kr.

Realkreditinstituttet oplyste den 9. september 1999 over for klageren, at årsagen til, at det nye lån blev på 601.000 kr., var, at indfrielsen af det eksisterende lån med tillæg af omkostninger på det nye lån var blevet større end det i konsekvensberegningen anførte, samt at kursen på det nye lån var blevet mindre. Realkreditinstituttet henviste til, at det af konsekvensberegningen af den 11. august 1999 fremgik, at den tog udgangspunkt i de senest kendte kursforhold og derfor var vejledende, og at både kurserne og tidspunktet for udbetaling og eventuel indfrielse af eksisterende lån havde indflydelse på det endelige resultat. Da klageren den 12. august anmodede om et endeligt tilbud på omlægningen og kurssikring, var kurserne steget væsentligt på det gamle 6 pct. lån, nemlig fra konsekvensberegningens 91,65 til 93,90. Dertil kom, at klageren kurssikrede indfrielsen til kurs 94,70. Derved blev indfrielsen af 6 pct. lånet 3,05 point dyrere, svarende til 18.687 kr. Endvidere oplyste realkreditinstituttet, at konsekvensberegningens nye lån i 8 pct. obligationer til kurs 99,70 tog udgangspunkt i obligationsserien, der lukkede den 30. august 1999. Ved kurssikringen af det nye lån var kursen på 8 pct. obligationerne steget til 100,05. Realkreditinstituttet henviste til, at realkreditinstitutterne lovgivningsmæssigt ikke må give tilbud i serier, hvor kursen er over 100, og at det derfor ikke var muligt at tegne kursaftale i den gamle serie. Kurssikringen var derfor sket i den nye serie til kurs 98,80. På baggrund af sagsforløbet afviste realkreditinstituttet at yde klageren den ønskede kompensation.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. september 1999 en LånService oversigt til klageren vedrørende det gamle kontantlån. Af oversigten fremgik det, at klageren vil blive kontaktet om omlægning til højere rente, hvis restgælden kunne nedsættes med 10 pct., dog minimum 50.000 kr., samt at det gamle kontantlån ikke på daværende tidspunkt opfyldte kriterierne i LånService for omlægning til en højere rente. Det nye låns størrelse var i oversigten anslået til 586.000 kr. som 8 pct. obligationslån.

Låneomlægningen blev gennemført den 10. september 1999 i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en erstatning på 26.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnsekretariatet afgav til brug for Nævnet følgende oplysninger om de officielle kurser på de 6 og 8 pct. obligationer, der indgik i konsekvensberegningen af 11. august 1999 og lånetilbudet af 12. august 1999:

| <i>"Dato:</i> | <i>6 pct.</i> | <i>8 pct. årg. 2029</i> |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 09.08.99      | 91,15         | 99,70                   |
| 10.08.99      | 91,40         | 98,75                   |
| 11.08.99      | 92,75         | 99,35                   |
| 12.08.99      | 93,65         | 100,05                  |

*8 pct. årg. 2032 blev første gang noteret den 23. august 1999 til kurs 99,85."*

Nævnet lagde til grund, at aftaleforholdet havde strakt sig over den 11. og 12. august 1999, og at kurserne den 12. august 1999 havde ændret sig markant i forhold til kurserne den 11. august 1999. I en sådan situation havde det påhvilet realkreditinstituttet i forbindelse med klagerens henvendelse den 12. august 1999 konkret at gøre opmærksom på, hvorledes kurserne havde ændret sig, således at klageren fik mulighed for at forholde sig til de ændrede kurser og overveje, om klageren fortsat ønskede at omlægge sit lån. Det måtte efter Nævnets opfattelse betragtes som usikkert, om de manglende oplysninger ville påføre klageren et tab af en størrelsesorden som hævdet af ham. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i det fremsatte krav. Nævnet fandt derimod, at realkreditinstituttet i en situation som den foreliggende burde betale samtlige klagerens omkostninger ved låneomlægningen. Efter Nævnets beregninger udgjorde de samlede omkostninger 10.569 kr., som Nævnet derfor tilpligtede realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren.

## 9912097 Rådgivning om kurssikring.

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 7. juli 2000

Klageren underskrev den 14. september 1999 en købsaftale vedrørende køb af en ejerskab med overtagelsesdag den 25. oktober 1999. Købesummen skulle blandt andet berigtiges ved optagelse af et obligationslån hos det indklagede realkreditinstitut. I henhold til købsaftalen bar klageren som køber kursrisikoen i tiden frem til lånets udbetaling, ligesom klageren skulle afholde eventuelle udgifter til kurssikring.

Realkreditinstituttet fremsendte den 23. september 1999 et lånetilbud til sælgeren. Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt 8 pct. obligationslån på 595.000 kr. Ligeledes den 23. september fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkursaftale til klageren. I henhold til bekræftelsen var der indgået fastkursaftale om afvikling af lånet den 7. oktober 1999 til kurs 99,65. Af bekræftelsen fremgik det yderligere, at gennemførelse af udbetaling i henhold til fastkursaftalen forudsatte, at realkreditinstituttet havde modtaget tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger senest den 30. september 1999.

Lånet blev i overensstemmelse med fastkursaftalen udbetalt den 7. oktober 1999.

Den berigtigende advokat rettede den 22. november 1999 henvendelse til realkreditinstituttet og gjorde et erstatningskrav gældende. Af brevet fra klagerens advokat fremgår følgende:

*"Som advokat for ... (klageren)... tillader jeg mig at rette henvendelse til Dem.*

*Den 23. september 1999 kontaktede min klient Dem telefonisk, da han ville drøfte kurssikring af et ejerskiftelån på kr. 595.000,00, som De havde tilbudt.*

*På forespørgsel oplyste De, at kurssikringen ville koste et gebyr på kr. 500,00.*

*Min klient aftalte herefter kurssikring med udbetalingsdato den 7. oktober 1999.*

*Min klient skulle først overtage ejendommen den 25. oktober 1999, og vilkårene kunne ikke opfyldes inden udbetalingsdagen, hvorfor min klient er blevet pålagt følgende ekstraomkostninger:*

|                                                                         |            |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| Bankgaranti                                                             | kr.        | 2.631,25        |
| Renteforbrug (8% af 595.000,00 f.t.<br>7/10-25/10)kr. 2.247,78-         |            |                 |
| forrentning af eksisterende lån (7,8488%<br>af 361.538,56) kr. 1.340,00 |            | 907,78          |
| I alt                                                                   | <b>kr.</b> | <b>3.539,03</b> |

*Disse omkostninger kunne være undgået, hvis De havde ydet tilstrækkelig vejledning eller henvist min klient til undertegnede inden aftale om kurssikring blev indgået.*

*På denne baggrund beder jeg Dem erstatte min klient ovennævnte omkostninger."*

Realkreditinstituttet afviste den 24. november 1999 erstatningskravet med følgende begrundelse:

*"... Ved telefonsamtale den 23. september 1999 oplyste vi på forespørgsel Deres klient om, at fastkursaftalen kostede 500 kr. i gebyr, samt hvilke betingelser der ifølge tilbudet i øvrigt skulle opfyldes for lånets udbetaling.*

*Når Deres klient lader sig repræsentere af en professionel rådgiver, må vi gå ud fra, at der er indhentet den fornødne rådgivning her.*

*På baggrund heraf ser vi os ikke i stand til at yde kompensation for de ekstra udgifter, Deres klient har afholdt.*

*Vi gør opmærksom på, at Deres klient ved indgåelse af fastkursaftalen pr. 7. oktober 1999 opnåede en bedre kurs og dermed et større provenu, end hvis fastkursaftalen var indgået til et senere tidspunkt."*

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle godtgøre ham et beløb på 3.539 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

*Flertallet* i Nævnet bemærkede, at lånetilbudet og bekræftelsen af fastkursaftalen pr. den 7. oktober 1999 blev fremsendt til klageren den 23. september 1999. I bekræftelsen af fastkursaftalen anførte realkreditinstituttet, at betingelserne for kursaftalen skulle være opfyldt senest den 30. september 1999. Flertallet fandt, at det i en situation som den foreliggende, hvor det måtte anses for lidet praktisk sandsynligt, at et pantebrev kunne foreligge tinglyst den 30. september 1999, måtte indgå som et led i en forsvarlig rådgivning i forbindelse med indgåelse af en fastkursaftale, at realkreditinstituttet gjorde låntageren opmærksom på, hvilke omkostningsmæssige konsekvenser en manglende opfyldelse eller en alternativ opfyldelse af fastkursaftalen (eksempelvis garanti for tinglyst pantebrev) ville få, således at låntageren kunne træffe sin afgørelse på et oplyst grundlag, herunder få mulighed for at indgå en kursaftale af en passende varighed. Det var efter flertallets opfattelse en faglig fejl, at en sådan rådgivning ikke var givet af realkreditinstituttet i den foreliggende situation, hvorfor det måtte påhvile realkreditinstituttet at betale klageren det beløb, der udgjorde forskellen mellem udgifterne til bankgarantien og udgifterne til en fastkursaftale af en lidt længere varighed, som klageren måtte antages at ville have indgået, hvis klageren var blevet forsvarligt rådgivet. Flertallet fastsatte skønsmæssigt dette beløb til 2.000 kr.

*Mindretallet* fandt, at det tinglyste pantebrev kunne have foreligget den 30. september 1999, således at udbetaling på grundlag af en bankgaranti havde været unødvendig. Allerede derfor stemte mindretallet for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at betale klageren 2.000 kr.

## 9912100 Dobbeltbetaling af terminsydelse.

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 16. maj 2000

I forbindelse med salg af sit fritidshus ansøgte klageren det indklagede realkreditinstitut om ejerskiftelån. Realkreditinstituttet afgav den 6. august 1999 tilbud til klageren på et ejerskiftelån på 271.000 kr. Udbetalingen af lånet var i henhold til lånetilbudet blandt andet betinget af, at der til realkreditinstituttet blev indleveret ansøgning om gældsovertagelse, som var underskrevet af køberen af ejendommen. Lånetilbudet var vedlagt et pantebrev, oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 9 f) indeholder en bestemmelse om, at pantegælden forfalder ved ejerskifte. I de særlige bestemmelser i pantebrevet var der endvidere en angivelse af, at realkreditinstituttet efter ansøgning kunne bevilge gældsovertagelse af lånet til en ny ejer af den pantsatte ejendom.

Ejerskiftelånet blev udbetalt til klageren den 20. august 1999 i henhold til fastkursaftale. Af låneafregningen fremgik det, at ansøgning om gældsovertagelse i underskreven stand samt kopi af tinglyst adkomst til den nye ejer skulle være indsendt til realkreditinstituttet senest 3 måneder efter lånets udbetaling.

Den 18. august 1999 fremsendte realkreditinstituttet en opkrævning til klageren ved-

rørende første terminsydelse, der dækkede perioden 20. august – 30 september 1999. Opkrævningen lød på 2.799 kr. og skulle betales senest den 30. september 1999.

Efter anmodning bevilgede realkreditinstituttet den 9. september 1999 køberen betinget gældsovertagelse. Af bevillingen, som blev fremsendt til køberens advokat, fremgik blandt andet, at det var en forudsætning for endelig bevilling af gældsovertagelse, at realkreditinstituttet modtog fotokopi af den nye ejers endeligt tinglyste adkomst.

Den 23. september 1999 indbetalte klageren terminsydelsen på 2.799 kr. til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet meddelte den 18. oktober 1999 klageren, at der var blevet indbetalt 2.799 kr. for meget i terminsydelse for september termin 1999, og bad klageren om at sende dokumentation for sine indbetalinger, herunder for begge betalinger, hvis klageren havde betalt to gange. I tilfælde af, at dobbeltbetalingen skyldtes, at ejendommen havde været handlet, bad realkreditinstituttet endvidere klageren om at oplyse, om beløbet skulle sendes til køberen eller sælgeren.

Klageren fremsendte efter det oplyste kopi til realkreditinstituttet, dels af hans kvittering vedrørende terminsbetalingen, dels af refusionsopgørelse vedrørende ejendoms-handlen, hvoraf det fremgik, at køberen skulle refundere klageren den omhandlede terminsydelse. Herefter returnerede realkreditinstituttet den dobbeltbetalte terminsydelse til køberen.

Ved brev af den 25. oktober 1999 til køberens advokat meddelte realkreditinstituttet endelig gældsovertagelse til køberen.

Klageren rettede den 10. november 1999 henvendelse til realkreditinstituttet og klagede over sagsbehandlingen, herunder at realkreditinstituttet generelt i ejerskiftesager fremsender terminsopkrævninger til såvel køberen som sælgeren. Klageren stillede endvidere spørgsmål til, hvorfor han i tiden op til den 30. september 1999 ikke havde modtaget en kreditnota på den for meget betalte ydelse, som han havde foretaget den 23. september 1999.

Den 25. november 1999 fremsendte realkreditinstituttet en redegørelse til klageren for sin opfattelse af sagsforløbet. Herunder forklarede realkreditinstituttet, at den første ydelsesopkrævning vedrørende september termin 1999 var tilsendt klageren den 20. august 1999 i forbindelse med klagerens optagelse af ejerskiftelånet. Den anden ydelsesopkrævning var blevet fremsendt til køberen i anledning af, at realkreditinstituttet den 9. september 1999 havde registreret betinget gældsovertagelse til denne. Realkreditinstituttet forklarede videre, at den for meget erlagte ydelse var blevet returneret til køberen, idet det fremgik af refusionsopgørelsen, at køberen skulle refundere den omhandlede ydelse over for klageren.

Klageren henvendte sig den 27. november 1999 på ny til realkreditinstituttet, idet han ønskede svar på, hvorfor realkreditinstituttet undlod at give ham besked og tilbagekalde den første opkrævning, da man sendte den anden opkrævning til køberen. Klageren oplyste, at refusionsopgørelsen på daværende tidspunkt endnu ikke var godkendt af parterne, hvorfor han således havde ydet realkreditinstituttet et rentefrit lån fra den 23. august 1999.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditin-

stituttet skulle yde ham en rentegodtgørelse af terminsbetalingen i 66 dage. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Over for Nævnet anførte klageren blandt andet, at realkreditinstituttet havde overtrådt de etiske retningslinier for realkreditinstitutter ved ikke skriftligt at have meddelt ham, at han kunne betragte sig som frigjort for gældsansvar, og ved at udsende to opkrævninger på samme ydelse. Heroverfor anførte realkreditinstituttet blandt andet, at udsendelsen af opkrævninger til såvel sælgeren som køberen skulle opfattes som en service med henblik på at sikre smidiggørelse omkring betaling af første termin på ejerskiftelånet. Realkreditinstituttet fandt at have opfyldt sin oplysningspligt over for klageren som sælger ved fremsendelsen til den berigtigende advokat af brev af 25. oktober 1999 med besked om, at gældsovertagelse var endeligt bevilget.

Af Retningslinier om etik i realkreditinstitutter af 6. september 1995, som trådte i kraft den 1. juni 1996, fremgår blandt andet følgende:

*"4.5. Særligt om gældsovertagelse.*

*...Når gældsovertagelse har fundet sted, skal den hidtidige låntager have skriftlig meddelelse om frigørelse for gældsansvar...*

*Kommentar*

*...Realkreditinstituttet skal orientere begge parter samt disses repræsentanter om forløbet af gældsovertagelsen. Formålet er at forebygge misforståelser i forhold til henholdsvis den hidtidige og den nye ejer. Det er således vigtigt, at der skabes klarhed over, til hvem terminsopkrævningerne skal sendes..."*

Nævnet bemærkede, at det frem til den endelige bevilling af gældsovertagelsen den 25. oktober 1999 var sælgeren, der hæftede for lånet over for realkreditinstituttet. Afsendelsen af terminsopkrævningen til klageren den 19. august kunne derfor ikke kritiseres, idet køberen på dagældende tidspunkt ikke havde fået bevilliget gældsovertagelse. Efter låneaftalen havde klageren i forhold til realkreditinstituttet været forpligtet til at betale terminsopkrævninger indtil endelig gældsovertagelse, og klageren havde derfor været forpligtet til at betale terminen, der forfaldt den 30. september 1999. Det var realkreditinstituttet uvedkommende, hvilken aftale om terminsbetaling der var indgået mellem sælger og køber. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet i spørgsmålet om rentebetaling. Nævnet fandt imidlertid anledning til at udtale, at det efter Nævnets opfattelse var uhensigtsmæssigt, at realkreditinstituttet den 9. september tillige afsendte en terminsopkrævning til køberen – uden samtidig at give handelsparterne besked om begge de udsendte opkrævninger – med den deraf følgende risiko for usikkerhed om, hvem der skulle betale terminsopkrævningen. Det var efter Nævnets opfattelse netop en sådan usikkerhed, der ifølge kommentaren til de etiske retningsliniers punkt 4.5 burde søges undgået.

Nævnet fandt anledning til yderligere at udtale, at de etiske retningsliniers punkt 4.5 og dens kommentar efter Nævnets opfattelse måtte forstås således, at realkreditinstituttet havde været forpligtet til direkte at underrette klageren om, at gældsovertagelse havde fundet sted, og at han var blevet frigjort for gældsansvaret for det optagne ejerskiftelån.

## 200001003

### For meget beregnet bidrag.

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 22. december 2000

Klageren var i januar 1997 blevet udnævnt til PrioritetsKunde hos det indklagede realkreditinstitut (realkreditinstitut 1). Klageren ansøgte i foråret 1997 realkreditinstituttet om lån i en ny ejerlejlighed, som hun erhvervede pr. 1. april 1997. I første omgang fik klageren afslag, som var begrundet i, at realkreditinstituttet ikke ønskede at belåne ejendomme med et tinglyst areal under 40 m<sup>2</sup>. Klageren henvendte sig herefter til Realkreditankenævnet, idet hun fandt, at realkreditinstituttet var uberettiget til at afvise at yde hende lån, når hun var PrioritetsKunde. Efter en revurdering af sagen gav realkreditinstitut 1 den 30. april 1997 tilsagn om at yde klageren lån.

Realkreditinstitut 1 afgav den 2. maj 1997 tilbud til klageren på et kontant ejerskiftelån på 198.000 kr., som var betinget af, at købsprisen for ejerlejligheden berettigede til et lån af den tilbudte størrelse. Den 25. juli 1997 udbetalte realkreditinstitut 1 et kontantlån på 170.000 kr. til klageren. Lånet var angiveligt sat ned, fordi ejerlejligheden var handlet til en lavere pris end forudsat. Den 6. november 1997 indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet, idet hun var utilfreds med, at realkreditinstitut 1 havde nedsat lånebeløbet med 28.000 kr. til 170.000 kr. Efter blandt andet en sammenligning med priser i salgsopstillinger for lignende ejerlejligheder i samme ejendom, der viste, at lejligheder i samme stand og størrelse blev udbudt til en kontantpris på mellem 250.000 kr. og 299.000 kr., blev der etableret forlig mellem parterne, hvorefter realkreditinstitut 1 den 4. august 1998 udbetalte et supplerende lån til klageren på 28.000 kr.

Efter det oplyste rettede klageren flere gange henvendelse til realkreditinstitut 1, idet hun mente, at det var en fejl, at hun betalte stort set samme bidragsbeløb for såvel lånet på 170.000 kr. som lånet på 28.000 kr.

Realkreditinstitut 1 meddelte i brev af 8. juni 1999 klageren, at hun på begge lån betalte den samme bidragsprocent, som hun ville gøre, såfremt lånet var ét samlet lån, idet bidraget blev beregnet på grundlag af den samlede gæld og ikke pr. lån.

Klageren rettede den 1. september 1999 henvendelse til Nævnssekretariatet. Klageren anførte, at hun betalte dobbelt bidrag på de af realkreditinstitut 1 ydede to lån, og at hun havde gjort opmærksom herpå flere gange over for realkreditinstitut 1, uden at fejlen var blevet rettet. Af en medsendt kopi af betalingsoversigt pr. 30. september 1999 fremgik det, at klageren betalte normalt bidrag på det oprindelige lån på 170.000 kr. og for lånet på 28.000 kr. et minimumsbidrag på 800 kr. årligt. Efter telefonisk henvendelse fra Nævnssekretariatet den 8. september 1999 meddelte en medarbejder hos realkreditinstitut 1 Sekretariatet, at medarbejderen ville tage sig af sagen, og at engagementet skulle betragtes som én samlet belåning med deraf følgende ændring af udmåling af bidrag.

Klageren omlagde i oktober 1999 sine lån hos realkreditinstitut 1 til et samlet lån i realkreditinstitut 2. Klageren betalte i den forbindelse omkostninger til stempel, kurtage, ekspeditionsgebyr, gebyr for tinglysningservice og garanti samt indfrielsesgebyrer på 200 kr. for hvert af de af realkreditinstitut 1 ydede lån, i alt 7.019 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, realkreditinstitut 1 skulle refundere hende omkostningerne i forbindelse med institutskiftet. Realkreditinstitut 1 påstod frifindelse mod betaling af 200 kr.

Nævnet fandt, at realkreditinstitut 1's behandling af klagerens låneengagement havde været så kritisabelt, at klageren havde haft rimelig grund til at skifte realkreditinstitut.

Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstitut 1 som følge af låneengagementets forløb burde være afskåret fra at beregne sig vederlag for de lån til realkreditinstitut 1, som klageren havde indfriet. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstitut 1 at tilbagebetale klageren samtlige gebyrer og kurtage, som klageren havde betalt i forbindelse med udbetaling og indfrielse af lånene på oprindelig 170.000 kr. og 28.000 kr.

**200001004**

**Personlig fordring.**

**Forældelse. Nedsættelse  
efter retsplejelovens § 578.**

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 31. juli 2000

I klagerens ejerlejlighed indestod blandt andet to lån til det indklagede realkreditinstitut. Den 19. maj 1990 underskrev klageren slutseddel vedrørende salg af ejerlejligheden til en pris af 409.229 kr. Af tillæg til slutsedlen fremgik det, at klageren som sælger skulle refundere køberen 23.800 kr. til dækning af diverse istandsættelsesomkostninger. Handlen blev efterfølgende ophævet som følge af misligholdelse fra købers side.

Den offentlige vurdering af ejerlejligheden var i 1990 ansat til 470.000 kr.

Den 14. februar 1991 overtog realkreditinstituttet lejligheden på tvangsauktion for et bud på 215.000 kr. Realkreditinstituttets fordring var ifølge tvangsauktionssalgsoptilling af 8. januar 1991 inklusive foranstående hæftelser opgjort til ialt 356.632 kr. (kolonne 1). Heraf udgjorde restgæld med tillæg af uforfaldne renter 315.431 kr. (kolonne 2) og restancer 40.601 kr. (kolonne 3).

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 7. juli 1991 ejerlejligheden for en nominel pris på 324.000 kr., som blev berigtiget ved den nye ejers optagelse af nyt ejerskiftelån på 255.000 kr., udstedelse af et sælgerpantebrev på 49.000 kr. samt erlæggelse af en udbetaling på 20.000 kr.

Realkreditinstituttet gjorde den 18. august 1995 en personlig fordring på 141.032 kr. gældende over for klageren, hvilket svarede til de samlede fordringer i kolonne 1 med fradrag af budet. Til beløbet skulle lægges 9 pct. rente p.a. fra auktionsdagen.

Realkreditinstituttet rykkede den 31. august 1999 klageren for indgåelse af en afviklingsaftale og fremsendte den 20. september 1999 følgende opgørelse til klagerens advokat:

"...Idet vi henviser til Deres brev af 9. ds., skal ... (realkreditinstituttet)... herved specificere det endelige tab efter videresalget den 7.7.1991, som følger:

*Udgifter:*

|                                 |     |            |
|---------------------------------|-----|------------|
| Advokat- og incassoomkostninger | kr. | 42.929,66  |
| + Indfrielse af lån             | kr. | 319.214,73 |
| + Terminer og restancer         | kr. | 51.133,00  |
| + Mæglerudgifter                | kr. | 28.170,57  |
| I alt                           | kr. | 441.447,96 |
| <br>- Udbetaling i alt          | kr. | 20.000,00  |
| - Provenue ejerskiftelån        | kr. | 237.712,83 |
| - Provenue sælgerpantebrev      | kr. | 41.650,00  |
| - Refusionssaldo                | kr. | 895,12     |
| <br>Endeligt tab i alt          | kr. | 141.190,01 |

*Som det fremgår af ovennævnte opgørelse er videresalgstabet forøget i forhold til vor opgørelse af 18.8.1995.*

*De hæfter herefter for kr. 141.032,44 pr. 14.2.1991, hvortil kommer rente 9% p.a. i 5 år...*"

Realkreditinstituttet opfordrede den 6. januar 2000 via klagerens advokat til, at klageren rettede henvendelse til instituttet med henblik på en afviklingsaftale.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring af den aktuelle størrelse gældende mod ham. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke, at klageren kunne kræve den personlige fordring nedsat, jf. retsplejelovens § 578. Nævnet lagde herved vægt på, at det ikke gennem de oplyste handelspriser samt den offentlige vurdering var sandsynliggjort, at videresalget skete til en for lav pris. Nævnet lagde endvidere vægt på, at der ikke umiddelbart var nogen poster i realkreditinstituttets kontospecifikation, som faldt uden for de udgifter, realkreditinstituttet normalt ville kunne medtage ved beregningen af det endelige tab.

Flertallet henviste til, at det var ubestridt af realkreditinstituttet, at den 5-årige forældelsesregel i 1908-loven fandt anvendelse i det omfang, en del af realkreditinstituttets krav måtte bestå af renter og bidrag. Realkreditinstituttet gjorde imidlertid gældende, at der ikke i kravet indgik renter og bidrag, men at kravet alene bestod af poster, der var undergivet den 20-årige forældelse i Danske Lov, og at ingen del af kravet derfor på nuværende tidspunkt var forældet. Flertallet fastslog, at realkreditinstituttets krav på tvangsauktionen den 14. februar 1991 sammensat af restgæld og restancer, hvori indgik renter og bidrag, og at realkreditinstituttet nu gjorde et krav gældende mod klageren på 141.032 kr. Flertallet fandt, at det måtte påhvile realkreditinstituttet at godtgøre, at instituttet havde krav på et beløb af denne størrelsesorden, og at ingen del af beløbet var forældet efter 1908-loven. Realkreditinstituttet havde til støtte for, at der ikke var indtrådt forældelse anført, at instituttet i henhold til fast praksis forlods havde afskrevet tvangsauktionsbudet på forfaldne renter og bidrag. Realkreditinstituttet havde i den forbindelse henvist til pantekreditors valgtret med hensyn til, på hvilken del af fordringen der skal afskrives, og anført, at den, der påstod, at det forholdt sig anderledes, havde bevisbyrden herfor. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet ikke hermed havde ført det fornødne bevis for, at ingen del af kravet var forældet. Efter flertallets opfattelse måtte hertil kræves fremlæggelse af egentlige regnskabsbilag eller bogføringsmateriale, der klart og utvetydigt viste, at ingen del af det opkrævede beløb bestod af renter og bidrag. 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 restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3.

Mindretallet fandt, at der ikke generelt kunne stilles store krav til bevisets styrke, såfremt realkreditinstituttet blev pålagt bevisbyrden for anvendelsen af det indkomne provenu. Realkreditinstituttet havde efter mindretallets opfattelse godtgjort, at budet forlods var anvendt til dækning af restancer. Mindretallet lagde i den forbindelse blandt andet vægt på, at det følger af tvangsauktionsvilkårene, at pantehæftelserne dækkes i prioritetsorden, at der måtte være formodning for, at tvangsauktionsbudet forlods var blevet anvendt til dækning af restancer, dels allerede fordi kreditor ikke har anden interesse i budets anvendelse, dels som følge af balanceprincippet i realkreditlovens § 49, og at instituttet havde oplyst, at der var fast praksis for forlods at kræve restancer dækket.

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

Realkreditinstituttet meddelte den 3. august 2000 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

## 200001006

### Rådgivning om kurssikring.

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 27. juni 2000

Klageren havde i sin ejendom et 6 pct. obligationslån på 1.440.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Realkreditinstituttet udarbejdede den 10. august 1999 et tilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til et 8 pct. obligationslån på 1.299.000 kr. Beregningerne i lånetilbudet var foretaget ud fra en udbetalingskurs på 98,40 og en indfrielseskurs på 89,20. Ifølge lånetilbudet forventedes låneomlægningen at føre til et underskydende provenu på 11.210 kr. Lånetilbudet var vedlagt en bekræftelse på fastkursaftale.

Den 16. august 1999 afgav realkreditinstituttet et nyt lånetilbud til klageren til erstatning af det tidligere fremsendte. Det nye lånetilbud omhandlede et 8 pct. obligationslån på 1.325.000 kr. Beregningerne i tilbudet var foretaget ud fra en udbetalingskurs på 98,40 og en indfrielseskurs på 90,85. Det fremgik af lånetilbudet, at beregningerne var baseret på dagsaktuelle oplysninger og derfor var vejledende. Låneomlægningstilbudet indeholdt en provenuberegning, som viste, at låneomlægningen forventedes at føre til et overskydende provenu på 614 kr. efter indfrielse af det gamle lån og afholdelse af samtlige omkostninger ved låneomlægningen. Realkreditinstituttet udarbejdede samme dag bekræftelse af fastkursaftale til klageren, i henhold til hvilken det nye lån skulle udbetales den 31. august 1999 til kurs 98,40.

Låneomlægningen blev gennemført den 31. august 1999 i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Klageren fremsatte den 28. oktober 1999 over for realkreditinstituttet krav om, at det nye lån for instituttets regning blev nedsat til 1.299.000 kr. Klageren henviste til, at han havde henvendt sig til realkreditinstituttet den 10. august 1999 for at få rådgivning med henblik på omprioritering af 6 pct. obligationslånet til et 8 pct. obligationslån. Det var første gang klageren omprioriterede, hvilket han specielt gjorde opmærksom på. Som kunde i realkreditinstituttet havde han en klar forventning om, at han ville få en professionel rådgivning. Han blev ikke rådet til kurssikring af indfrielse den 10. august. Den følgende dag kontaktede han selv realkreditinstituttet, da han følte, at han havde fået forkert rådgivning. Dette medførte, at der blev indgået en fastkursaftale vedrørende indfrielsen af det gamle lån til kurs 90,85 i stedet for kurs 89,15. Det nye lån blev derfor forhøjet med 26.000 kroner, hvilket medførte en større ydelse.

Under henvisning til, at realkreditinstituttet ikke havde undladt at oplyse klageren om muligheden for at tegne kursaftale på det gamle lån, afviste realkreditinstituttet den 10. november 1999 over for klageren at yde kompensation for ændringen i indfrielseskursen. Realkreditinstituttet henviste til, at det af instituttets notater fremgik, at klageren ved en telefonsamtale med realkreditinstituttet den 10. august 1999 bestilte et lånetilbud med henblik på konvertering op i rente, og at klageren samtidigt tegnede en fastkursaftale på det nye lån. Det fremgik endvidere af realkreditinstituttets

notater, at klageren ved denne samtale meddelte, at han selv ville holde øje med kursen på det gamle lån. Senere den 10. august 1999 drøftede klageren ifølge realkreditinstituttets notater på ny kursen på det gamle lån med realkreditinstituttet. Heller ikke ved denne lejlighed blev kursen sikret. Tegningskursen ville ifølge realkreditinstituttet have været 89,75, og ikke som af klageren anført 89,15. Endelig fremgik det af realkreditinstituttets notater, at klageren den 11. august ringede til realkreditinstituttet og etablerede en kursaftale på det gamle lån og samtidigt bad om, at gårsdagens lånetilbud blev forhøjet, således at konverteringen ikke medførte et underskud. Dette blev efterfølgende bevilget.

Den 11. januar 2000 rettede klageren på ny henvendelse til realkreditinstituttet og fastholdt, at realkreditinstituttets rådgivning havde været mangelfuld, idet han ikke på noget tidspunkt var blevet informeret om den økonomiske risiko, som han blev påført ved ikke at tegne fastkursaftale på indfrielsen.

Den 18. januar 2000 fremsendte realkreditinstituttet en redegørelse for sagsforløbet til klageren og vedlagde samtidig skærmudskrifter, som viste de notater, som realkreditinstituttets medarbejdere havde foretaget om hovedindholdet af de telefonsamtaler, som medarbejderne havde ført med klageren. Det fremgik heraf, at klageren i første omgang selv havde villet holde øje med kurserne på det lån, der skulle indfries, og først den 11. august 1999 havde fremsat ønske om en kursaftale på indfrielsen samt forhøjelse af det nye lån, så der ikke opstod underskud ved låneomlægningen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at nedbringe hans lån med 26.000 kr. Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse, subsidiært at lånet skulle nedbringes med et mindre beløb end 26.000 kr.

Realkreditinstituttet fremlagde i klagesagen de omtalte skærmudskrifter.

Nævnet fandt ikke anledning til at betvivle indholdet af de registreringer af 10. og 11. august 1999 af telefonsamtaler mellem klageren og realkreditinstituttet, som instituttets medarbejder havde foretaget i tilslutning til de førte telefonsamtaler. Nævnet fandt det på denne baggrund betænkeligt at fastslå, at realkreditinstituttet kunne gøres erstatningsansvarlig over for klageren som følge af mangelfuld rådgivning om kurssikring af det eksisterende lån, og frifandt derfor realkreditinstituttet.

## **200003020** **Nedsættelse af bidrag.**

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 23. oktober 2000

Klagerne ejer et boliglandbrug, hvori der indestår tre lån til det indklagede realkreditinstitut.

Den 10. januar 2000 fremsendte realkreditinstituttet en årsopgørelse for 1999 til klagerne. Årsopgørelsen var vedlagt pjecen "Godt nytår 2000", hvori realkreditinstituttet blandt andet berørte elementer i sin udlånspolitik efter de seneste ændringer i realkreditlovgivningen. For bolig- og deltidslandbrug var det anført, at der i forbindelse med behandlingen af låneansøgninger ville blive lagt vægt på boligens standard og beliggenhed, samt at økonomien muliggjorde, at terminsydelserne kunne betales. I pjecen var realkreditinstituttets takster for risiko- og administrationsbidrag opgjort på følgende måde:

| <b>"Risiko- og Administrationsbidrag</b>                 | <b>Bidragssats, % p.a. beregnet af obligationsrestgælden</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Produktionsejendomme</b>                              |                                                              |
| Lånets placering i forhold til vurderingen inden for 50% | 0,5850                                                       |
| mellem 50-70%                                            | 0,9900                                                       |
| <b>Boliglandbrug</b>                                     |                                                              |
| Lånets placering i forhold til vurderingen inden for 50% | 0,3150                                                       |
| mellem 50-80%                                            | 0,9000                                                       |

Note: Ovenstående gælder for lån under 5 mill. kr.

Ved større lån er bidragssatsen lavere. Ovenstående satser kan i særlige tilfælde fraviges."

Efter telefonisk henvendelse fra klagerne meddelte realkreditinstituttet den 10. februar 2000 klagerne, at instituttet ikke ønskede at regulere bidragssatsen på allerede udbetalte lån. Realkreditinstituttet henviste til, at instituttets administrationsbidrag, som de fremgik af den udsendte listepriis (i pjecen), kun vedrørte nye lån.

Klagerne bad den 15. februar 2000 realkreditinstituttet om at revurdere sagen. Klagerne henviste til, dels at det ikke af den udsendte prisliste var fremgået, at bidragssatserne kun gjaldt nye lån, dels at klagerne var bekendt med, at realkreditinstituttet i andre tilfælde havde reguleret bidragssatsen for allerede udbetalte lån, og dels at klagerne lån efter en netop foretagen låneomlægning havde fået prioritet inden for 30 pct. af vurderingen. Klagerne fandt det uforståeligt, hvis gamle kunder skulle behandles ringere end nye kunder. I tilfælde af, at realkreditinstituttet ikke ønskede at regulere bidragssatsen til 0,3150 pct., bad klagerne realkreditinstituttet om at oplyse, hvad der adskilte deres lån fra de tilfælde, hvor bidragssatsen var blevet reguleret på gamle lån.

Ved brev af den 18. februar 2000 til klagerne erklærede realkreditinstituttet sig enig i, at belåningen af klagerne ejendom var begrænset. Realkreditinstituttet henviste til, at instituttet over tid både havde hævet og sænket sine administrationsbidrag, og at bidraget også et par år tidligere var blevet sænket for eksisterende lån for ikke at behandle gamle kunder ringere end nye. Imidlertid var situationen efter de seneste ændringer i realkreditlovgivningen en anden, idet ændringen havde ført til øget konkurrence. Realkreditinstituttet havde ud fra forretningsmæssige overvejelser i nogle ganske få tilfælde sænket administrationsbidraget for nogle eksisterende lån, men fandt ikke grundlag for at sænke bidraget på klagerne lån.

Klagerne anmodede på ny den 22. februar 2000 realkreditinstituttet om at ændre bidragssatsen på deres lån. Klagerne henviste i den forbindelse til, at realkreditinstituttet ikke havde bestridt, at det ikke fremgik af prislisten, at taksterne kun vedrørte nye lån. I øvrigt efterlyste klagerne svar på, hvilke kriterier der indgår i realkreditinstituttets forretningsmæssige overvejelser, når der træffes beslutning om at sænke administrationsbidraget for eksisterende lån, herunder om det for eksempel er lånets størrelse, restløbetiden, rentesatsen, kundens soliditet eller andet.

**200004023**  
**Rådgivning om kurssikring.**

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 23. november 2000

Den 2. marts 2000 fastholdt realkreditinstituttet over for klagerne, at instituttet ikke ønskede at nedsætte administrationsbidraget og henholdt sig til sine tidligere oplysninger om, at prislisten alene relaterede sig til nye lån. Realkreditinstituttet oplyste samtidig, at nedsættelse af administrationsbidraget for eksisterende lån først og fremmest var sket i sager, hvor de eksisterende lån havde en betydelig størrelse.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at nedsætte administrationsgebyret for deres lån til 0,3150 pct. af obligationsrestgælden. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at de omhandlede takster, der fremgik af et generelt nytårsbrev, ikke kunne opfattes som en forpligtende tilkendegivelse fra realkreditinstituttet om, at risiko- og administrationsbidraget blev nedsat på eksisterende lån. Realkreditinstituttets prisændringer på nye lån, hvorved beregningsmåden/prisstrukturen ændredes til fordel for visse nye kunder (boliglandbrug) og til ulempe for andre (produktionsejendomme), kunne ikke anses for en generel forskelsbehandling af nye og gamle kunder. Det forhold, at realkreditinstituttet i konkrete tilfælde havde nedsat bidraget for ældre lån, kunne ikke i sig selv medføre, at realkreditinstituttet herved tillige havde forpligtet sig til at nedsætte bidraget på klagerens lån. Nævnet kunne derfor ikke give klagerne medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

Klageren havde i sin ejendom et 7 pct. obligationslån på oprindelig 1.291.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Realkreditinstituttet fremsendte den 24. januar 2000 et låneomlægningstilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til et 20-årigt FlexLånR på 1.246.000 kr. Beregningerne i lånetilbudet var baseret på obligationsindfrielse af det gamle lån pr. 24. januar 2000 til kurs 97,70. I henhold til lånets hovedtal var provenuet efter indfrielse anslået til 6.716 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at alle beregningerne var foreløbige, og at der ville blive foretaget nye beregninger ved låneudbetalingen. Det fremgik endvidere, at der kunne tegnes fastkursaftale på såvel udbetalingen af det nye som indfrielsen af det gamle lån.

Klageren accepterede efter det oplyste telefonisk lånetilbudet den 2. februar 2000. Af realkreditinstituttets aktivitetssystem fremgik følgende registreringer vedrørende samtalen:

*"...Opr. tilbud om ompr. ønskes gennemført. – Der ønskes ikke ekstra lån! TL-grundlag bedes sendt! FK på indfr. styres af ... (klageren)... (han vil kontakte ... (realkreditinstituttet)... - Ejerpant skulle rykke uden problemer oplyser ... (klageren)..."*

Den 3. februar 2000 fremsendte realkreditinstituttet "Aftale om prioritering og tinglysning" til klageren. Af aftalen, som blev underskrevet af klageren den 6. februar 2000, var der anført følgende vedrørende om indfrielsen af det gamle lån og om kurssikring:

*"...Da der ikke er indgået fastkursaftale for indfrielsen af lånet, indfries lånet billigt muligt. Det er til enhver tid muligt at indgå fastkursaftale telefonisk eller aftale opsigelse af lånet telefonisk. Sådanne aftaler bekræftes efterfølgende skriftligt af ... (realkreditinstituttet)..."*

*Særlige forhold*

... I kontakter ... (realkreditinstituttet)... når/hvis der skal tegnes fastkursaftale. Ønsker I fastkursaftale – inden ... (realkreditinstituttet)... har modtaget skriftlig aftale på efterstående lån – tegnes fastkursaftalen for jeres risiko...

*Rådgivning*

Undertegnede er forinden underskrivelsen af pantebrevet og nærværende aftale blevet gjort bekendt med: ...

- mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt det lån, der skal indfries...

Den 28. februar 2000 meddelte realkreditinstituttet klageren, at pantebrevet var tinglyst, og at lånet således var klar til udbetaling. Realkreditinstituttet anmodede klageren om at give besked om, hvornår han ønskede lånet udbetalt.

Låneomlægningen blev gennemført den 2. marts 2000. Det gamle lån blev indfriet ved opkøb af lånets obligationer til kurs 99,10.

Realkreditinstituttet meddelte den 6. marts 2000 klageren, at opgørelsen af omprioriteringskontoen viste, at realkreditinstituttet havde 15.000 kr. til gode, hvilket beløb realkreditinstituttet bad klageren indbetale senest den 31. marts 2000.

Efter telefonisk henvendelse fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 9. marts 2000 klageren en redegørelse, hvoraf det fremgik, dels at realkreditinstituttets kunderådgiver flere gange over for klageren havde pointeret, at klageren skulle være opmærksom på indfrielseskursen, dels at indfrielseskursen tillige havde været drøftet mellem klageren og en anden af realkreditinstituttets medarbejdere.

Klageren fremsatte den 15. marts 2000 erstatningskrav over for realkreditinstituttet. Klageren anførte i den forbindelse blandt andet, at han og kunderådgiveren havde været enige i, at det var en god ide at kurssikre lånet, men at klageren ikke havde fået at vide, hvornår det kunne ske. Klageren havde fået det indtryk, at han på et senere tidspunkt ville blive kontaktet af realkreditinstituttet herom.

Realkreditinstituttet afviste den 16. marts 2000 klagerens erstatningskrav under henvisning til, at instituttets rådgivning havde været i orden. Realkreditinstituttet gjorde i den forbindelse opmærksom på, at det af såvel af lånetilbudet af 24. januar 2000 som af "Aftale om prioritering og tinglysning" af den 3. februar 2000 var fremgået, at instituttet kunne tilbyde en fastkursaftale. Yderligere havde realkreditinstituttets kunderådgiver over for klageren forklaret, at indfrielseskursen ikke måtte ændre sig i opadgående retning, hvis lånetilbudet skulle balancere.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet var erstatningsansvarlig som følge af utilstrækkelig rådgivning om kurssikring. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ikke muligt at afgøre, hvad der nærmere havde været drøftet mellem parterne under de samtaler, der fandt sted i forbindelse med låneomlægningen. Med udgangspunkt i oplysningerne om muligheden for kurssikring også af det lån, der skulle indfries, dels i låneomlægningstilbudet af 24. januar 2000, dels i omprioriteringsaftalen, samt i indholdet af realkreditinstituttets interne notat vedrørende telefonsamtalen af 2. februar 2000, hvorefter fastkursaftalen på indfrielsen skulle styres af

klageren, der ville kontakte realkreditinstituttet, fandt Nævnet, at der var givet klageren en tilstrækkelig rådgivning om mulighederne for at kurssikre det lån, der skulle indfries. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

Klageren ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom, hvori der blandt andet indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut. Den 11. august 1989 blev der afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring var ifølge tvangsauktionssalgsoptillingen opgjort på følgende måde:

| <i>Prioritetsopgørelse<br/>Pant- og udlægs-<br/>havere ...</i>                                                 | <i>1. Fordring opgjort<br/>pr. auktionsdato</i> | <i>2. Restgæld...<br/>med tillæg af<br/>uforfaldne renter</i> | <i>3. Restancer...</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Hæftelse nr. 1 Rekvirent,<br/>... (realkreditinstituttet)...<br/>opr. kr. 175.000,00<br/>10% obl.lån...</i> | <i>166.971,56</i>                               | <i>146.041,21</i>                                             | <i>20.930,35</i>       |
| <i>I alt ved budsum kr.</i>                                                                                    | <i>166.971,56</i>                               | <i>146.041,21</i>                                             | <i>20.930,35</i>       |
| <i>Hæftelse nr. 2 Rekvirent<br/>... (realkreditinstituttet)...<br/>opr. kr. 621.000,00<br/>9% obl.lån...</i>   | <i>648.858,61</i>                               | <i>592.613,03</i>                                             | <i>56.245,58</i>       |
| <i>I alt ved budsum kr.</i>                                                                                    | <i>815.830,17</i>                               | <i>738.654,24</i>                                             | <i>77.175,93</i>       |

Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 593.000 kr.

Klageren meddelte den 27. august 1989 realkreditinstituttet, at hun først kunne flytte ind i sin nye bolig den 29. september 1989.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. januar 1991 ejendommen for en nominel pris på 795.000 kr., som blev berigtiget ved købernes overtagelse af de to indestående lån til realkreditinstituttet med restgælde på henholdsvis 138.024 kr. og 563.731 kr., erlæggelse af en kontant udbetaling på 50.000 kr., samt udstedelse af sælgerpantebrev på 43.225 kr.

Realkreditinstituttet opgjorde den 3. august 1999 det endelige tab og den personlige fordring på følgende måde:

|                                                       |            |                   |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <i>"I. Videresalgspris (omregnet til kontantpris)</i> |            |                   |
| <i>Salgsprisen ifølge skøde</i>                       | <i>kr.</i> | <i>795.000,00</i> |
| <i>- kurstab på sælgerpantebrev</i>                   | <i>kr.</i> | <i>9.509,43</i>   |
| <i>Videresalgspris kontant</i>                        | <i>kr.</i> | <i>785.490,43</i> |

**II. Liggeomkostninger**

|                                            |     |            |
|--------------------------------------------|-----|------------|
| Underskud ved ejendommens drift            | kr. | 26.834,59  |
| Terminer til lån der forbliver indestående | kr. | 113.761,42 |
| Liggeomkostninger i alt                    | kr. | 140.596,01 |

**III. Viderealsomkostninger**

|                                               |     |           |
|-----------------------------------------------|-----|-----------|
| Omkostninger til ejendomsmægler, advokat m.v. | kr. | 33.179,67 |
| Stempel, tinglysning                          | kr. | 2.451,00  |
| Viderealsomkostninger i alt                   | kr. | 35.630,67 |

**Reguleret viderealspris**

kr. 609.263,89

=====

**IV. Auktionsbuddet**

|                        |     |            |
|------------------------|-----|------------|
| Budsum                 | kr. | 593.000,00 |
| + auktionsomkostninger | kr. | 47.204,26  |

**Reguleret auktionsbud**

kr. 640.204,26

=====

**Reguleret auktionsbud**

kr. 640.204,26

**Reguleret viderealspris**

kr. 609.263,89

Da det regulerede auktionsbud er større end viderealsprisen, skal der ikke ske regulering af det personlige gældsansvar.

Fordring pr. auktionsdag 11/8-89

i h.t. salgsoptillingens kolonne 1.

kr. 815.830,17

- Budsum

kr. 593.000,00

Restfordring/personligt gældsansvar

kr. 222.830,17

Realkreditinstituttet udtog den 26. oktober 1999 stævning mod klageren med påstand om betaling af 222.830,17 kr. med tillæg af pantebrevsrente 5 år tilbage fra sagens anlæg, og til betaling sker.

Klageren fremsendte den 17. november 1999 svarskrift til retten, hvoraf blandt andet fremgik, dels at klageren ikke økonomisk så sig i stand til af afvikle gælden, dels at hun ikke kunne godkende realkreditinstituttets krav.

Realkreditinstituttet fastholdt i replik af 30. november 1999 den i stævningen nedlagte påstand og opfordrede klageren til at tage bekræftende til genmæle over for påstanden.

I duplik af 28. februar 2000 opfordrede klagerens advokat realkreditinstituttet til at fremlægge pantebrevet vedrørende det lån, der kun fik delvis dækning på tvangsauktionen. Af duplikken fremgik endvidere følgende:

*"...Når en pantthaver, der har købt en ejendom til en pris, der ikke gav ham fuld dækning, gør sit krav gældende som personlig fordring, kan retten nedsætte fordringen, når auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet, jfr. Rpl. § 578.*

*På baggrund af denne bestemmelse skal der foretages en sammenligning mellem ejendommens værdi på auktionstidspunktet og auktionsbudet. En sådan sammenligning er fremlagt som sagens bilag 4.*

*Som det fremgår af denne opgørelse har sagsøger under pkt. II "Liggeomkostninger" fratrasket kr. 113.761,42 som terminer på lån, der forbliver indestående. Da der er tale om en liggetid på 17 måneder bliver dette beløb uforholdsmæssigt stort og derfor gør sagsøgte gældende, at sagsøger ikke er berettiget til at fratrække dette beløb i sin opgørelse.*

*Ifølge retspraksis kan det tillades, at kreditor fratrækker et underskud ved ejendommens drift i et kortere tidsrum efter auktionen. I VLD af 30.10.1979 blev det statueret, at da auktionskøberen allerede ved auktionslutning var blevet fyldestgjort for den del af auktionsbudet, der rakte ind i hans prioritet, kunne auktionskøberen ikke kræve renter af dette beløb for tiden mellem auktionen og ejendommens videresalg. Auktionskøber har således kun krav på renter af den fordring, der kan gøres gældende efter indholdet af § 578. Forrentningen kan ske fra auktionsdatoen med den rentesats, som er angivet i pantebrevet i maksimalt 5 år.*

*Sagsøger opfordres til at korrigere sin opgørelse af det personlige krav..."*

Realkreditinstituttets advokat fremlagde ved processkrift af 17. marts 2000 dokumentation for realkreditinstituttets krav. Af processkriftet fremgik blandt andet følgende:

*"...Som det fremgår af sagsøgtes brev af 27. august 1989, forblev sagsøgte boende på ejendommen efter tvangsauktionen den 11. august 1989, hvor det kan oplyses, at sagsøger efter sagsøgtes henvendelse om yderligere at måtte blive boende i et stykke tid blev imødekommet af sagsøger.*

*Til sagsøgtes bemærkninger om liggetiden, skal det bemærkes at det klart er i sagsøgers interesse at få videre-solgt ejendommen hurtigst muligt, men at sagsøger af hensyn til sagsøgtes boligsituation lod hende forblive boende i ejendommen og at stagnation i ejendomssalget gjorde det vanskeligt hurtigst muligt at afhænde ejendommen.*

*Det kan endvidere anføres, at sagsøger rent faktisk havde måttet afholde disse udgifter i liggetiden..."*

På foranledning af klagerens advokat blev sagen den 19. april 2000 i medfør af retsplejelovens § 361 stillet i bero ved retten med henblik på behandling i Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at gøre en personlig fordring af den aktuelle størrelse gældende mod hende. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet opgjorde den 20. juni 2000 sit endelige tab, som efterfølgende blev specificeret ved fremsendelse af kontospecifikation, som følger:

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <i>Indtægter:</i>                  |                      |
| <i>Provenue af sælgerpantebrev</i> | <i>kr. 33.715,26</i> |
| <i>Kontant udbetaling</i>          | <i>kr. 50.000,00</i> |
| <i>Lejeindtægt</i>                 | <i>kr. 6.000,00</i>  |
| <hr/>                              |                      |
| <i>Indtægter i alt</i>             | <i>kr. 89.715,26</i> |

|                                         |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| <i>Udgifter:</i>                        |                           |
| <i>Advokat- og auktionsomkostninger</i> | <i>kr. 65.796,56</i>      |
| <i>Restancer</i>                        | <i>kr. 207.454,61</i>     |
| <i>Løbende udgifter i liggeperioden</i> | <i>kr. 87.890,94</i>      |
| <i>Mægleromkostninger</i>               | <i>kr. 32.871,83</i>      |
| <br><i>Udgifter i alt</i>               | <br><i>kr. 394.013,91</i> |
| <br><i>Indtægter</i>                    | <br><i>kr. 89.715,26</i>  |
| <i>- udgifter</i>                       | <i>kr. 394.013,91</i>     |
| <i>Endeligt tab</i>                     | <i>kr. 304.298,65</i>     |

Nævnet fandt i overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis, at klageren ikke kunne fritages for sine forpligtelser ud fra passivitetssynspunkter, uanset at realkreditinstituttet ikke i forbindelse med tvangsauktionen den 11. august 1989 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende. Det oplyste gav efter Nævnets opfattelse heller ikke grundlag for, at klageren kunne kræve den personlige fordring nedsat, jf. retsplejelovens § 578. Nævnet lagde herved vægt på, at der ikke umiddelbart var nogen poster i realkreditinstituttets kontospecifikation, som faldt uden for de udgifter, instituttet normalt ville kunne medtage ved beregningen af det endelige tab.

*Flertallet* henviste til, at det af de indbragte klagesager for Nævnet om personlige fordringer fremgik, at der ifølge realkreditinstitutternes oplysninger havde været anvendt forskellige fremgangsmåder med hensyn til fordeling af budsummen, der således til tider havde været anvendt til forlods dækning af beløb i kolonne 2 og til tider havde været anvendt til forlods dækning af beløb i kolonne 3. Efter flertallets opfattelse måtte det i sager som den foreliggende 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 instituttets krav på 222.830,17 kr. delvis bestod af rente og bidrag, som var forældet efter 1908-loven. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i anledning af tvangsauktionen i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3.

*Mindretallet* henviste til Østre Landsrets dom af 27. juni 2000, hvor det i en lignende sag var blevet fastslået, at det i forholdet mellem parterne tilkommer realkreditinstitutterne at bestemme, på hvilke dele af de pantsikrede fordringer provenuet i forbindelse med en tvangsauktion skal afskrives. Med henvisning til denne dom stemte mindretallet for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i det omfang instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3. Det således opgjorte krav skulle forrentes med 10 pct. p.a., for så vidt angik krav, der hidrørte fra hæftelse 1, og med 9 pct. p.a., for så vidt angik krav, der hidrørte fra hæftelse 2, 5 år tilbage fra klagens indbringelse for retten, og indtil betaling sker.

Realkreditinstituttet meddelte den 29. november 2000 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

**200004026**

**Beregning af bidrag.**

Kendelse afsagt af  
Realkreditankenævnet  
den 23. oktober 2000

I klagerens ejerlejlighed indestår to kontantlån til det indklagede realkreditinstitut, som blev optaget i 1979. Det ene af lånene er ydet i almindelig realkredit, mens det andet lån er ydet i særlig realkredit. Pantebrevene for lånene er oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, som indeholder bestemmelser om, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar. Af pantebrevene fremgår det endvidere, at der i ydelsen er indeholdt bidrag til reservefonden, og at bidraget beregnes af restgælden.

Af serievilkårene for de serier, hvori lånene er ydet fremgår det, at serierne blev åbnet for udlån den 1. januar 1972, og at realkreditinstituttets bestyrelse i forbindelse med åbning af nye aldersafdelinger kan ændre bidraget. Ifølge serievilkårene for lånet i almindelig realkredit er der i ydelserne indeholdt bidrag til reservefonden med 0,10 pct. af restgælden. Af serievilkårene for lånet i særlig realkredit fremgår det, at serien lån kan udbetales som enten obligationslån eller kontantlån, og at der i ydelserne for både obligationslåns og kontantlåns vedkommende er indeholdt bidrag med 0,15 pct. af restgælden.

Af Realkreditrådets årsberetning for 1975 og 1976 fremgår det, at boligministeriet den 14. april 1975 gav tilladelse til, at der midlertidigt kunne ydes kontantlån i almindelig realkredit til visse byggearbejder.

Beregning af bidrag er pr. februar 1978 beskrevet i "Realkredithåndbogen", som er udarbejdet af Realkreditrådet. Det fremgår der, at der for obligationslån i almindelig realkredit betales et bidrag, beregnet af obligationslånets restgæld, og at der for kontantlån i almindelig realkredit betales et bidrag, beregnet af kontantlånets obligationsrestgæld, mens der for obligationslån og kontantlån i særlig realkredit betales bidrag, beregnet på grundlag af henholdsvis obligationslånets restgæld og kontantlånets restgæld.

Klageren overtog ved gældsovertagelse i juli 1979 gældsansvaret for de omhandlede lån.

Klageren rettede i perioden fra 27. november 1998 til 23. februar 2000 flere gange henvendelse til realkreditinstituttet vedrørende beregningen af bidrag for lånet i almindelig realkredit. Det var klagerens opfattelse, at bidraget på lånet i almindelig realkredit skulle beregnes på samme måde som for lånet i særlig realkredit, det vil sige på baggrund af kontantrestgælden. Klageren henviste i den forbindelse til, at der ikke i formuleringen af vilkårene for de to lån var grundlag for den forskellige bidragsberegning. Realkreditinstituttet fastholdt heroverfor, at bidragsberegningen ikke alene havde hjemmel i formuleringen af vilkårene for lånet i almindelig realkredit, men også at bidragsberegningen var en udmøntning af en bestyrelsesbeslutning i forbindelse med åbningen af serien.

Klageren indbragte i april 2000 sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at bidragsberegningen på lånet i almindelig realkredit skulle ske på grundlag af kontantrestgælden, og at realkreditinstituttet derfor skulle tilbagebetale ham for meget betalt bidrag tilbage fra 1. juni 1979. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde til brug for Nævnet kopi af meddelelse om rente- og ydelsesmæssige vilkår for kontantlån for et lån, der modsvarer det lån i almindelig realkredit, som klageren overtog ved sin gældsovertagelse i juli 1979. Meddelelsen om rente- og ydelsesmæssige vilkår er dateret den 2. januar 1979 og indeholder oplysninger om, at bidraget beregnes af obligationsrestgælden.

Flertallet i Nævnet henviste til, at realkreditinstituttet i aftalegrundlaget havde hjemmel til at træffe beslutning om ændring af reservefondsbidrag. Flertallet fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at den tidligere ejer, som optog lånene i almindelig og særlig realkredit, havde modtaget en meddelelse om rente- og ydelsesmæssige vilkår for kontantlån, som svarede til den meddelelse af 2. januar 1979, som var fremlagt af realkreditinstituttet. Af meddelelsen fremgik det, at bidraget blev beregnet af obligationsrestgælden. Flertallet fastslog, at klageren ved sin gældsovertagelse af det omhandlede lån havde forpligtet sig i overensstemmelse med lånevilkårene for dette. Flertallet fandt i øvrigt anledning til at anføre, at serien i almindelig realkredit og serien i særlig realkredit begge blev åbnet pr. 1. januar 1972. I serien i almindelig realkredit var der alene forudsat ydet obligationslån – angiveligt fordi der ikke på det pågældende tidspunkt var tilladelse til at yde kontantlån i almindelig realkredit, men kun i særlig realkredit. I serierne i særlig realkredit var der derimod mulighed for at yde såvel kontantlån som obligationslån. Flertallet henviste til, at det blandt andet af uddrag af Realkredithåndbogen fremgik, at realkreditinstitutterne i forbindelse med en tilladelse i 1975 fra Boligministeriet til at yde kontantlån i almindelig realkredit besluttede at benytte allerede eksisterende serier i almindelig realkredit. Det blev efter det oplyste samtidig besluttet, at låntagerne i serierne i almindelig realkredit alle skulle betale bidrag af obligationsrestgælden, uanset om lånet blev optaget som obligationslån eller kontantlån. En sådan beslutning om bidragsbetalingen måtte ifølge flertallet anses for en forudsætning for at kunne anvende serierne i almindelig realkredit til kontantlån. De låntagere, der hidtil havde fået lån i serierne i almindelig realkredit, hæftede således solidarisk og betalte samtlige bidrag i forhold til obligationsrestgælden. Nye låntagere ville derfor ikke kunne optage lån i almindelig realkredit og alene betale bidrag i forhold til kontantrestgælden. I forhold til de hidtidige låntagere ville dette indebære, at der ville ske en forrykning af det solidariske ansvar, idet det ville indebære, at der blev opsparet færre midler til imødegåelse af tab m.v., end de hidtidige låntagere havde forventning om respektive krav på. Flertallet stemte derfor for at tage realkreditinstituttets frifindelsespåstand til følge.

Mindretallet fandt, at tvivl om forståelsen af bidragsreglerne i aftalegrundlaget burde føre til, at reglerne blev fortolket til ugunst for realkreditinstituttet, der havde udformet reglerne. Referencen i serievilkårene til "restgælden" måtte i øvrigt efter mindretallets opfattelse naturligt forstås som restgælden på lånet, det vil sige for kontantlåns vedkommende som kontantrestgælden. Mindretallet stemte derfor for at give klageren medhold i klagen.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

**200005031**  
**Afregning af**  
**ekstraordinært afdrag.**

Kendelse afsagt af  
 Realkreditankenævnet  
 den 23. november 2000

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 1. februar 1994 et omprioriterings-tilbud til klageren vedrørende et kontantlån på 514.000 kr. Af lånetilbudet fremgik blandt andet, at lånebeløbet skulle fremskaffes ved på Københavns Fondsbørs at sælge det til fremskaffelse af hovedstolen nødvendige obligationer. Det fremgik endvidere, at lånets endelige rente derfor ville være afhængig af obligationskurserne på salgsdagen. Lånet blev efter det oplyste udbetalt den 16. februar 1994. Af det for lånet udstedte pantebrev, som blev underskrevet af klageren den 10. februar 1994, fremgik det, at hel eller delvis førtidig indfrielse af lånet kunne ske ved indlevering af en til realkreditobligationsrestgælden svarende post realkreditobligationer af samme serie, årgang og rentefod som de, hvormed lånet var effektueret.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 17. marts 2000 et tilbud til klageren på delvis obligationsindfrielse. Af indfrielsestilbudet fremgår blandt andet følgende:

*"... Tilbudsfrist*

*Tilbudet er gyldigt fra den 17.03.2000 til den 04.04.2000*

*Lån*

|                     | Pr.01.04.2000 | Afdrag     | Ny         |
|---------------------|---------------|------------|------------|
| Tinglyst hovedstol  | 514.000,00    | 324.664,63 | 189.335,37 |
| Kontantrestgæld     | 474.951,65    | 300.000,00 | 174.951,65 |
| Obligationsrestgæld | 517.641,04    | 326.964,46 | 190.676,58 |
| Ydelse juni 2000    | 10.916,72     | 6.895,47   | 4.021,25   |

*Specifikation af obligationer*

| Fonds- |       |        | Nominel | Nominelt   |
|--------|-------|--------|---------|------------|
| kode   | Serie | Årgang | rente % | beløb      |
| ...    | ...   | 2026   | 6,00    | 326.000,00 |

*Specifikation af kontanter*

| Fonds |       |        | Nominel | Yderligere | Til    | Beløb  |
|-------|-------|--------|---------|------------|--------|--------|
| kode  | Serie | Årgang | rente % | afdrag     | kurs   | i kr.  |
| ...   | ...   | 2026   | 6,00    | 964,46     | 96,850 | 934,08 |

|                                                              |        |
|--------------------------------------------------------------|--------|
| Rente af yderligere afdrag i 3 dage (01.04.2000-03.04.2000)  | 0,48   |
| Bidrag i 3 dage (01.04.2000-03.04.2000)                      | 14,38  |
| Gebyr for indfrielsestilbud – delvis den 17.03.2000, lån 004 | 200,00 |
| Indfrielsesgebyr                                             | 500,00 |

**Kontantbeløb i alt** **1.648,94**

*... Kurser*

Indfrielseskursen, der anvendes ved afregning af "afdrag" er markedskursen, der er baseret på det aktuelle kursniveau. er der ingen markedskurs anvendes seneste børsdags officielle kurs "Alle handler".

*Anvendte kurser*

|     | Nominel | Dato for          | Officiel | Anvendt |         |
|-----|---------|-------------------|----------|---------|---------|
|     | rente % | officielle kurser | kurs     | kurs    | Forskel |
| ... | 6,00    | 16.03.2000        | 96,350   | 96,850  | 0,500   |

*Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs er vedlagt..."*

Af realkreditinstituttets "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs" fra februar 2000 fremgår blandt andet følgende:

*"...Indfrielse med obligationer*

*De kan indfri Deres lån ved at købe og "aflevere" obligationer, som svarer til obligationsrestgælden på Deres lån. Det skal være samme type obligationer, som lånet blev udbetalt i. ... (Realkreditinstituttet)... hjælper Dem gerne med handlen.*

*Indfrielsestilbudet viser, hvor stort obligationsbeløbet skal være, og hvilke omkostninger De derudover skal betale..."*

Ligeledes den 17. marts 2000 indbetalte klageren 300.000 kr. til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 30. marts 2000 en kvittering til klageren for delvis indfrielse af lån, hvoraf det fremgik, at det indbetalte beløb på 300.000 kr. havde ført til en nedbringelse af kontantrestgælden med 283.507 kr. og en nedbringelse af obligationsrestgælden på 308.989 kr. Pantebrevet for lånet blev den 10. april 2000 nedlyst til en hovedstol på 207.183 kr.

Klageren rettede efterfølgende henvendelse til realkreditinstituttets distriktskontor, idet han fandt, at der var uoverensstemmelse mellem indfrielsestilbudet og indfrielseskvitteringen. Realkreditinstituttet afviste dette.

Klagerens advokat fremsendte herefter den 10. april 2000 et brev til realkreditinstituttet, hvoraf følgende fremgår:

*"...Som det vil være Dem bekendt, har min klient ... ekstraordinært nedbragt et lån med dem, stort opr. kr. 514.000,00.*

*I den forbindelse modtog min klient vedlagte tilbud om delvis indfrielse af lånet, idet klienten oplyste, at han ønskede at indbetale kr. 300.000,00 kontant til nedbringelse af lånet.*

*Forinden videre beder jeg Dem bekræfte, at Deres lånetilbud af 17. marts d.å., baseret på de ovenfor nævnte forudsætninger, er korrekt og bindende for parterne..."*

Realkreditinstituttet besvarede den 2. maj 2000 henvendelsen fra klagerens advokat på følgende måde:

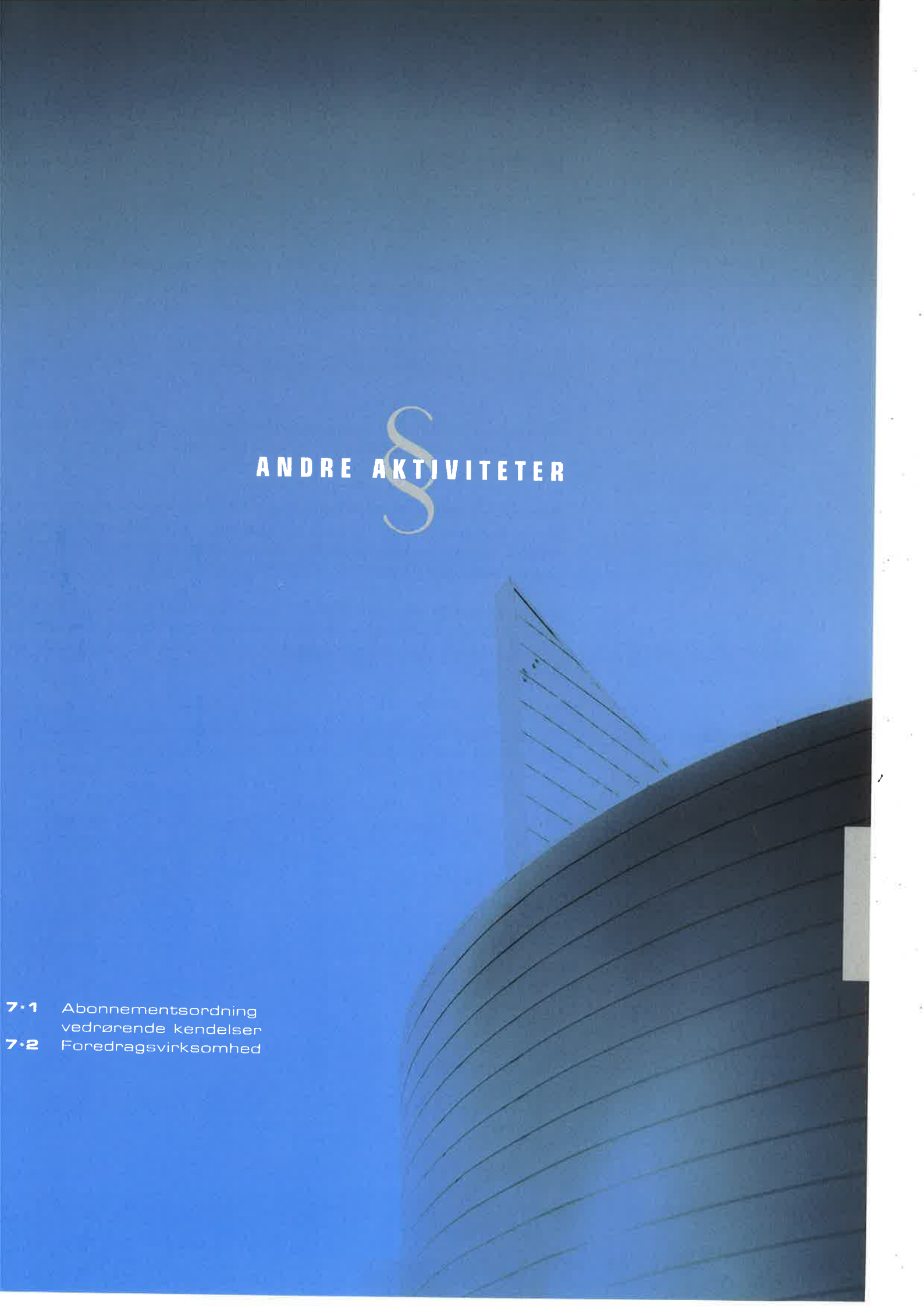
*"...Delvis indfrielse af lån opr. 514.000 kr.*

*Som aftalt telefonisk d.d. skal vi herved bekræfte, at ... (realkreditinstituttets)... indfrielsestilbud af 17. marts d.å. er afgivet bindende for ... (instituttet)... Indfrielsestilbudet omkring delvis obligationsindfrielse er betinget af indlevering af nominelt 326.000 kr. i obligationer senest den 4. april 2000 tillige med kontant 1.648,94 kr..."*

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet på grundlag af klagerens indbetaling af de 300.000 kr. skulle nedsætte obligationsrestgælden med 326.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at det indfrielsestilbudet af 17. marts 2000 fremgik, at der skulle indleveres obligationer for 326.000 kr., og at dette ville føre til en nedbringelse af kontantrestgælden på 300.000 kr. Det fremgik endvidere af "Betingelser for udbetaling og indfrielse m.v., samt af pantebrevet, hvordan realkreditlån, herunder kontantlån, bliver nedbragt. Disse forklaringer beskrev efter Nævnets opfattelse på fyldestgørende måde indfrielsesvilkårene og fremgangsmåden. Det kunne imidlertid efter Nævnets opfattelse ikke afvises, at indfrielsestilbudet, hvorefter der ved et afdrag på nominelt 326.000 kr. i obligationsrestgælden opnåedes et afdrag på 300.000 kr. i kontantrestgælden, kunne have givet klageren den opfattelse, at en kontant indbetaling på 300.000 kr. ville være tilstrækkelig til at opfylde betingelserne i tilbudet. Klageren kunne som ukyndig på området have haft svært ved at forholde sig til det indbyrdes forhold mellem tinglyst hovedstol, kontantrestgæld og obligationsrestgæld. Det kunne efter Nævnets opfattelse endvidere ikke anses for usædvanligt, at en låntager, der ønsker at nedbringe sin gæld, udtaler sig om det beløb, som han er i stand til at indbetale kontant. Nævnet fandt på denne baggrund, at det havde været nærliggende, at realkreditinstituttet – i stedet for blot at opkøbe for nominelt 308.000 kr. obligationer til kurs 97 - havde taget initiativ til at drøfte med klageren, hvorledes instituttet skulle forholde sig, idet det indbetalte beløb ikke var tilstrækkeligt til at opfylde vilkårene i indfrielsestilbudet.

Det skete havde ikke ført til et tab for klageren, som han kunne kræve erstattet af realkreditinstituttet, idet klageren havde opnået den størst mulige nedbringelse af lånet ved det indbetalte beløb. Nævnet fandt, at det skete derimod burde føre til, at realkreditinstituttet ikke kunne kræve vederlag for lånenedbringelsen. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren det samlede vederlag på 648,14 kr.



# ANDRE § AKTIVITETER

- 7.1 Abonnementsordning  
vedrørende kendelser
- 7.2 Foretagsvirksomhed

## **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 vil i 2001 være 850 kr.

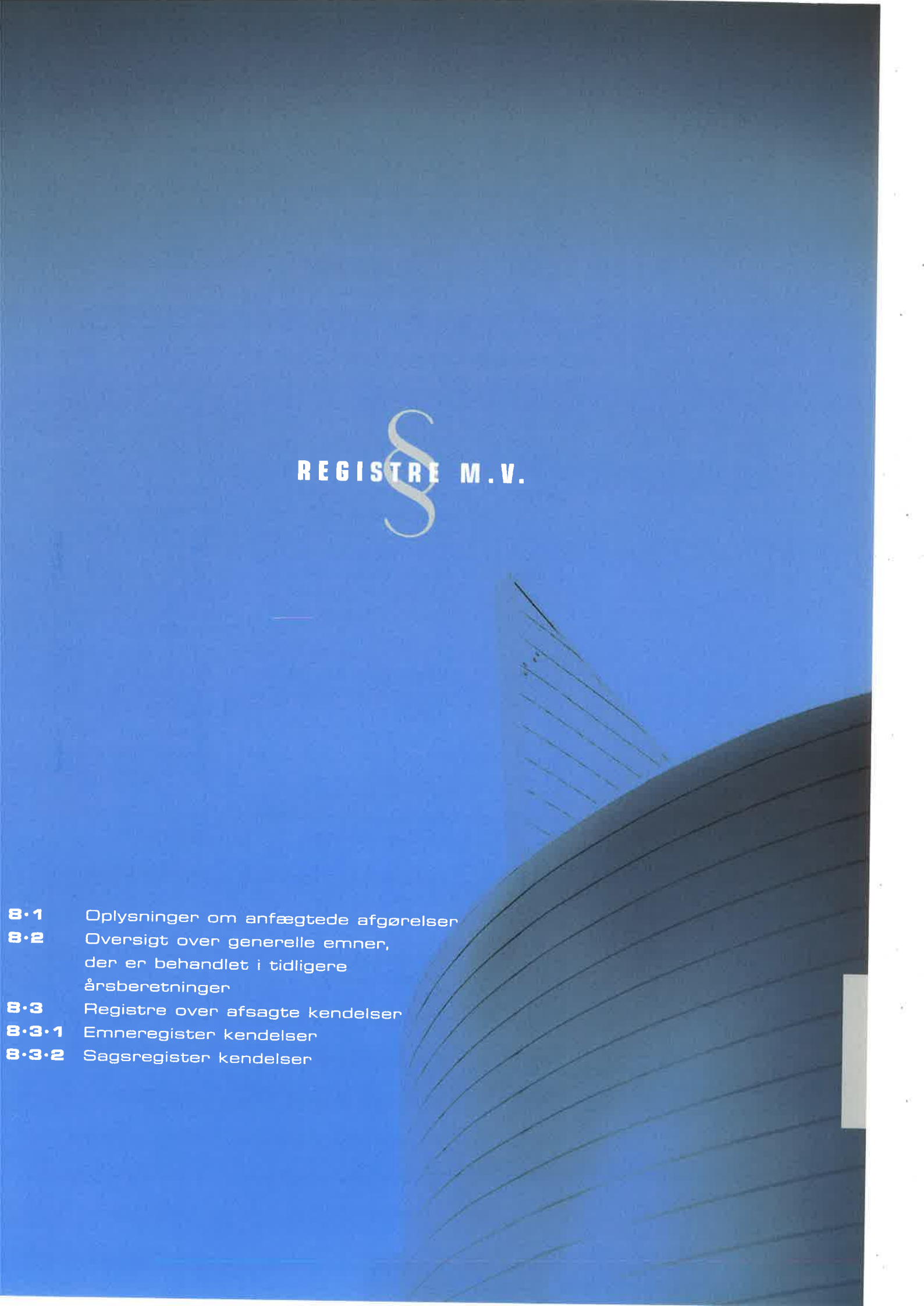
Selv om man ikke er tilsluttet abonnementsordningen, kan man alligevel rekvirere enkelte kendelser eller årsberetninger. Prisen herfor er fastsat efter samme principper - det vil sige kostpris.

Prisen for fremsendelse af enkelte kendelser er p.t. 20 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 60 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.

I løbet af maj 2001 igangsættes Realkreditankenævnets hjemmeside, hvorfra det også er muligt at indgå forskellige typer abonnementsordninger, rekvirere materiale og gøre sig bekendt med Nævnets afgørelser m.v. Adressen på hjemmesiden er: [www.ran.dk](http://www.ran.dk)

## **7.2 foredragsvirksomhed**

Ligesom tidligere år har Nævnssekretariatet holdt 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 afgørelser
- 8.2** Oversigt over generelle emner,  
der er behandlet i tidligere  
årsberetninger
- 8.3** Register over afsagte kendelser
- 8.3.1** Emneregister kendelser
- 8.3.2** Sagsregister kendelser

## 8.1 oplysninger om anfægtede afgørelser

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

| Resumenr: | Emne:                                                                          | Resultat:                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9311097   | Prækclusion af fordring.<br>Modregning i låneprovenu.                          | Byretsdom af 05.12.1996/<br>Indebærer stadfæstelse af<br>Nævnets afgørelse.<br>Forligt efter tilkendegivelse af 19.09.1998 fra, Østre Landsret om, at klageren burde tage bekræftende til genmæle over for realkreditinstituttets frifindelsespåstand. |
| 9408095   | Ændring af godtgørelsesparistraksrenten ved indfrielse.                        | Dom af 22.12.1994/ ved Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.                                                                                                                                                                                    |
| 9504032   | Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant. | Udenretligt forlig af 30.09.1998, hvorefter erstatningen fastsattes til 60.000 kr.                                                                                                                                                                     |
| 9603015   | Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag.                   | Byretsdom af 27.05.1997/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 01.03.1999/Indebærer frifindelse af realkreditinstituttet.                                                                                                       |
| 9712065   | Bortfald af personlig fordring som følge af passivitet.                        | Sagen vil blive indbragt for domstolene.                                                                                                                                                                                                               |
| 9801009   | Forældelse af personlig fordring                                               | Efterfølgende forligt.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9806093   | Forældelse af personlig fordring                                               | Indtil videre i bero.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 9807103   | Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring                               | Der er bevilget fri proces.                                                                                                                                                                                                                            |
| 9809113   | Forældelse af personlig fordring                                               | Der er anlagt retssag.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9807117   | Forældelse af personlig fordring                                               | Indtil videre i bero.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 9810120   | Forældelse af personlig fordring                                               | Der forhandles p.t. om forlig.                                                                                                                                                                                                                         |
| 9902018   | Forældelse af personlig fordring                                               | Verserer ved byretten.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9903021   | Forældelse af personlig fordring                                               | Der er bevilget fri proces.                                                                                                                                                                                                                            |

|           |                                                                   |                                         |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 9903027   | Forældelse af personlig fordring                                  | Indtil videre i bero.                   |
| 9904040   | Forældelse af personlig fordring                                  | Indtil videre i bero.                   |
| 9904041   | Forældelse af personlig fordring                                  | Indtil videre i bero.                   |
| 9905048   | Forældelse af personlig fordring                                  | Indtil videre i bero.                   |
| 9905051   | Forældelse af personlig fordring                                  | Der forhandles p.t. om forlig.          |
| 9905056   | Forældelse af personlig fordring                                  | Indtil videre i bero.                   |
| 9907071   | Forældelse af personlig fordring                                  | Der er anlagt retssag.                  |
| 9908074   | Forældelse af personlig fordring                                  | Efterfølgende forligt.                  |
| 9912094   | Forældelse af personlig fordring                                  | Indtil videre i bero.                   |
| 9912101   | Forældelse af personlig fordring                                  | Indtil videre i bero.                   |
| 9912102   | Forældelse af personlig fordring                                  | Der forhandles p.t. om forlig.          |
| 200001004 | Forældelse af personlig fordring                                  | Er under indbringelse for retten.       |
| 200002013 | Forældelse af personlig fordring                                  | Indtil videre i bero.                   |
| 200003021 | Forældelse af personlig fordring<br>Nedsættelse efter rpl. § 578. | Verserer ved byretten.                  |
| 200003022 | Forældelse af personlig fordring                                  | Indtil videre i bero.                   |
| 200004024 | Forældelse af personlig fordring<br>Nedsættelse efter rpl. § 578. | Verserer ved domstolene.                |
| 200004028 | Forældelse af personlig fordring                                  | Efterfølgende indgået afviklingsaftale. |

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

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Forældelse af personlige fordringer      | Årsberetning 1998 |
| Gældsovertagelse                         | Årsberetning 1992 |
| Hæftelse for realkreditlån               | Årsberetning 1992 |
| Indfrielse af realkreditlån              | Årsberetning 1992 |
| Låneomlægning                            | Årsberetning 1994 |
| Opsigelsesfrister i realkreditpantebreve | Årsberetning 1999 |
| 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 sager, som er modtaget i Realkreditankenævnet de seneste 5 år. For så vidt angår sager, der er indkommet for mere end 5 år siden, henvises til registre i tidligere årsberetninger.

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 Nævnsssekretariatet.

### 8-3-1 emneregister kendelser

|                     |           |                      |           |                  |           |
|---------------------|-----------|----------------------|-----------|------------------|-----------|
|                     |           | Effektiv rente       | 9801004   | -                | 9810122   |
|                     |           | Ejerpantebrev        | 9902016   | -                | 9807117   |
| 12-terminerslån     | 9807101   | Ejerskifte           | 9812134   | -                | 9903027   |
| Advokatomkostninger | 9802021   | Ekspeditionsfejl     | 9811128   | -                | 9904030   |
| -                   | 9803051   | -                    | 9902008   | -                | 9904040   |
| -                   | 9812136   | -                    | 200003017 | -                | 9905047   |
| Afdragsordning      | 9608045   | Ekspeditionstid      | 9603013   | -                | 9905056   |
| Afkortet løbetid    | 9711057   | -                    | 9610053   | -                | 9905058   |
| Afregning           | 200005031 | -                    | 9705024   | -                | 9907071   |
| Afslag på lån       | 9606033   | -                    | 9706029   | -                | 9912094   |
| -                   | 9701006   | -                    | 9808109   | -                | 9912101   |
| -                   | 9811128   | -                    | 9903024   | -                | 9912102   |
| Aftale              | 9607037   | -                    | 9907070   | -                | 200001004 |
| Akkord              | 9802039   | -                    | 9911085   | -                | 200002013 |
| -                   | 9803057   | Ekstraordinær afdrag | 200005031 | Frigørelse       | 9610049   |
| -                   | 9905048   | Erstatning           | 9902008   | -                | 9702007   |
| Ankenævnsbehandling | 9802021   | -                    | 9812134   | -                | 9702008   |
| Annulation          | 9607041   | Fastkursaftale       | 9711057   | -                | 9708041   |
| -                   | 9801011   | -                    | 9801011   | -                | 9807103   |
| -                   | 200002007 | -                    | 9803058   | -                | 9901001   |
| Arkitektbistand     | 9712063   | -                    | 9807099   | -                | 9904030   |
| Beregning           | 9705026   | -                    | 9808109   | Frist            | 9805085   |
| -                   | 9812066   | -                    | 9811126   | Frivilligt salg  | 9603011   |
| -                   | 9801004   | -                    | 9907068   | -                | 9603012   |
| -                   | 9803062   | -                    | 9912093   | -                | 9603013   |
| -                   | 9805080   | Fejlagtig erlagt     | 9607040   | -                | 9604020   |
| -                   | 9805089   | -                    | 9609048   | -                | 9607038   |
| -                   | 9806096   | Fejlberegning        | 9607037   | -                | 9701005   |
| -                   | 9807101   | Forhåndslån          | 9605028   | -                | 9706028   |
| -                   | 9809111   | Forlig               | 9603011   | -                | 9811127   |
| -                   | 9809114   | -                    | 9608045   | -                | 9907072   |
| -                   | 9902010   | Forurennet grund     | 9902014   | Gebyr            | 9603014   |
| -                   | 9903025   | Forældelse           | 9606031   | -                | 9710049   |
| -                   | 9904038   | -                    | 9704018   | -                | 9901002   |
| -                   | 9911086   | -                    | 9707033   | Gældsansvar      | 9610049   |
| -                   | 200001047 | -                    | 9707034   | -                | 9702007   |
| -                   | 200004026 | -                    | 9708040   | -                | 9702008   |
| Betingelser         | 9605024   | -                    | 9704021   | -                | 9708041   |
| -                   | 9605027   | -                    | 9709047   | -                | 9807103   |
| -                   | 9607034   | -                    | 9709048   | -                | 9901001   |
| -                   | 9805084   | -                    | 9710050   | -                | 9904030   |
| Beløb               | 9705026   | -                    | 9710053   | Gældsovertagelse | 9605024   |
| Belåning            | 9812134   | -                    | 9712060   | -                | 9610049   |
| Betalingsfrist      | 9709042   | -                    | 9712064   | -                | 9612060   |
| Bidrag              | 200001003 | -                    | 9801001   | -                | 9702007   |
| -                   | 200003020 | -                    | 9801002   | -                | 9702008   |
| -                   | 200004026 | -                    | 9801005   | -                | 9708041   |
| Condictio indebiti  | 9607040   | -                    | 9801009   | -                | 9805084   |
| -                   | 9607041   | -                    | 9803050   | -                | 9807103   |
| -                   | 9609048   | -                    | 9803057   | -                | 9904030   |
|                     |           | -                    | 9804073   | Henstand         | 9705023   |
| Differencerente     | 9803056   | -                    | 9809113   | -                | 9904042   |
| Dobbeltbetaling     | 9912100   | -                    | 9804076   | -                | 200003021 |

|                          |           |                 |           |                   |           |
|--------------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------|-----------|
| -                        | 200004028 | -               | 9912098   | -                 | 9807102   |
| -                        | 200004024 | Kursovervågning | 9903029   | -                 | 9903017   |
| -                        | 200007038 | Løbetid         | 9604019   | -                 | 9903020   |
| Hjemmel                  | 9603014   | -               | 9803062   | -                 | 9911091   |
| Honorar                  | 9712063   | Låneafregning   | 9609048   | Misligholdelse    | 9907068   |
| Indeksreguleret          | 200002010 | Låneaftale      | 9610050   | -                 | 9912093   |
| Indfrielse               | 9603014   | -               | 9706031   | Modregning        | 9802046   |
| -                        | 9605025   | -               | 200002007 | Morarente         | 9609046   |
| -                        | 9607037   | Låne-omlægning  | 9603015   | -                 | 9612060   |
| -                        | 9703012   | -               | 9604021   | -                 | 9712061   |
| -                        | 9705026   | -               | 9610051   | -                 | 9805086   |
| -                        | 9710049   | -               | 9704015   | ML § 65           | 9706031   |
| -                        | 9802030   | -               | 9705024   | Omkostninger      | 9607038   |
| -                        | 9805080   | -               | 9707032   | -                 | 9607041   |
| -                        | 9811132   | -               | 9712066   | -                 | 9903025   |
| -                        | 9901002   | -               | 9802034   | -                 | 200002007 |
| -                        | 200003017 | -               | 9803052   | Omprioritering    | 9801011   |
| -                        | 200010047 | -               | 9805080   | -                 | 9910082   |
| Indfrielseskurs          | 9604021   | -               | 9806096   | Ophævelse         | 9706031   |
| -                        | 9610051   | -               | 9902010   | -                 | 9803058   |
| -                        | 9809111   | -               | 9904038   | Opgørelse         | 9603013   |
| -                        | 200002010 | -               | 9911085   | -                 | 9608045   |
| Indfrielsesmetode        | 9704015   | -               | 9911086   | -                 | 9612060   |
| Inkonvertibilitet        | 9809110   | -               | 200003016 | -                 | 9801009   |
| -                        | 9811129   | -               | 200010047 | -                 | 200003021 |
| Kontantlån               | 9604020   | Låneprovenu     | 9802046   | -                 | 200004024 |
| -                        | 9701004   | -               | 9902010   | Opsigelse         | 9605024   |
| -                        | 9801018   | -               | 9903025   | -                 | 9805056   |
| -                        | 9802041   | -               | 200001002 | -                 | 9805085   |
| -                        | 9802043   | Lånetilbud      | 9604019   | -                 | 9809114   |
| -                        | 9803049   | -               | 9606033   | -                 | 9811126   |
| -                        | 9803054   | -               | 9610053   | -                 | 9904042   |
| -                        | 9803059   | -               | 9706029   | -                 | 9911088   |
| -                        | 9803067   | -               | 9809111   | -                 | 9911091   |
| -                        | 9806094   | -               | 9902008   | Opsigelsesfrister | 9605025   |
| -                        | 9807106   | -               | 9903024   | Overbelåning      | 9901001   |
| Konverteringsovervågning | 9807099   | Lånetilsagn     | 9609046   | Overtaget pant    | 9701004   |
| Kortrentelån             | 9808108   | -               | 9904045   | -                 | 9902014   |
| Krav                     | 9606031   | Låneudbetaling  | 9704016   | -                 | 9902016   |
| Kursanvendelse           | 9711057   | -               | 9705023   | Pantebrev         | 9603009   |
| Kurser                   | 9602006   | -               | 9706030   | -                 | 9605030   |
| Kursfastsættelse         | 9810123   | -               | 9711057   | -                 | 9704017   |
| -                        | 9811132   | -               | 9810123   | -                 | 9804075   |
| -                        | 9902011   | -               | 9811132   | Passivitet        | 9603012   |
| Kurssikring              | 9703012   | -               | 9902011   | -                 | 9704019   |
| -                        | 9811130   | -               | 9907070   | -                 | 9704021   |
| -                        | 9802008   | Låneudmåling    | 9605028   | -                 | 9705025   |
| -                        | 200001006 | -               | 200002008 | -                 | 9707035   |
| -                        | 200004023 | Lånetilsagn     | 9809112   | -                 | 9707039   |
| Kurstab                  | 9610053   | Lånevilkår      | 9202013   | -                 | 9709047   |
| Kurstabsfradrag          | 9601001   | Låntype         | 9802044   | -                 | 9710052   |
| -                        | 9603015   | -               | 9803049   | -                 | 9712060   |
| -                        | 9604019   | -               | 9805081   | -                 | 9712065   |

|                    |         |                    |           |                     |           |
|--------------------|---------|--------------------|-----------|---------------------|-----------|
|                    | 9801002 | -                  | 9905056   | -                   | 9807102   |
|                    | 9801005 | -                  | 9905058   | -                   | 9807106   |
|                    | 9801007 | -                  | 9907071   | -                   | 9903017   |
|                    | 9803053 | -                  | 9907072   | -                   | 9903020   |
|                    | 9806097 | -                  | 9912094   | -                   | 9903026   |
|                    | 9905058 | -                  | 9912101   | -                   | 9911091   |
| Periodisering      | 9607038 | -                  | 9912102   | Rentetilpasningslån | 9602006   |
| Personlig fordring | 9603011 | -                  | 200001004 | Reservefondsandele  | 9802030   |
|                    | 9603012 | -                  | 200002013 | -                   | 9802044   |
|                    | 9610050 | -                  | 200003021 | -                   | 9805089   |
|                    | 9701005 | -                  | 200003022 | Reservefondsindskud | 9901002   |
|                    | 9702008 | -                  | 200004024 | Restancer           | 9608045   |
|                    | 9704018 | -                  | 200004028 | -                   | 9802046   |
|                    | 9704019 | -                  | 200007038 | Retsforfølgning     | 9609046   |
|                    | 9704021 | Privat pantebrev   | 9610051   | Retspl. § 578       | 9910080   |
|                    | 9705025 | Provenue           | 9607040   | -                   | 200001004 |
|                    | 9707033 | -                  | 9609048   | Rådgivning          | 9604019   |
|                    | 9707034 | -                  | 9806096   | -                   | 9604021   |
|                    | 9707035 | Refinansiering     | 9602006   | -                   | 9605025   |
|                    | 9707039 | -                  | 9808108   | -                   | 9605027   |
|                    | 9708040 | Refusion           | 9802030   | -                   | 9606032   |
|                    | 9709047 | -                  | 9802044   | -                   | 9607034   |
|                    | 9709048 | -                  | 9901002   | -                   | 9703012   |
|                    | 9710050 | Reguleringsklausul | 9604020   | -                   | 9704015   |
|                    | 9710052 | Rektaklausul       | 9603009   | -                   | 9707032   |
|                    | 9710053 | -                  | 9605030   | -                   | 9712066   |
|                    | 9712060 | -                  | 9704017   | -                   | 9801010   |
|                    | 9712064 | Renteprocent       | 9801010   | -                   | 9801018   |
|                    | 9712065 | -                  | 9801018   | -                   | 9802023   |
|                    | 9801001 | -                  | 9802023   | -                   | 9802024   |
|                    | 9801002 | -                  | 9802024   | -                   | 9802028   |
|                    | 9801005 | -                  | 9802028   | -                   | 9802033   |
|                    | 9801007 | -                  | 9802033   | -                   | 9802034   |
|                    | 9801009 | -                  | 9802041   | -                   | 9802041   |
|                    | 9802039 | -                  | 9802045   | -                   | 9802043   |
|                    | 9803050 | -                  | 9802046   | -                   | 9802044   |
|                    | 9803053 | -                  | 9802047   | -                   | 9802045   |
|                    | 9803057 | -                  | 9803052   | -                   | 9802047   |
|                    | 9804073 | -                  | 9803054   | -                   | 9803049   |
|                    | 9804076 | -                  | 9803059   | -                   | 9803054   |
|                    | 9806097 | -                  | 9803060   | -                   | 9803059   |
|                    | 9807103 | -                  | 9803063   | -                   | 9803060   |
|                    | 9807117 | -                  | 9803067   | -                   | 9803063   |
|                    | 9809113 | -                  | 9804072   | -                   | 9803067   |
|                    | 9810122 | -                  | 9804078   | -                   | 9804072   |
|                    | 9811127 | -                  | 9804079   | -                   | 9804074   |
|                    | 9902018 | -                  | 9805081   | -                   | 9804078   |
|                    | 9903022 | -                  | 9805083   | -                   | 9804079   |
|                    | 9903027 | -                  | 9805087   | -                   | 9805081   |
|                    | 9904030 | -                  | 9806094   | -                   | 9805083   |
|                    | 9904040 | -                  | 9805095   | -                   | 9805087   |
|                    | 9905047 | -                  | 9807100   | -                   | 9806094   |
|                    | 9905048 | -                  | 9807101   | -                   | 9806095   |

|                        |           |                   |         |
|------------------------|-----------|-------------------|---------|
| -                      | 9807100   | Underskud         | 9603013 |
| -                      | 9807102   | -                 | 9603017 |
| -                      | 9807106   | Valg af lån(type) | 9804074 |
| -                      | 9811126   | -                 | 9801010 |
| -                      | 9811130   | Videresalg        | 9902016 |
| -                      | 9903017   | Vilkår            | 9704016 |
| -                      | 9903020   | -                 | 9705023 |
| -                      | 9903026   | -                 | 9807099 |
| -                      | 9910082   | Værdiansættelse   | 9603017 |
| -                      | 9911085   | -                 | 9605028 |
| -                      | 9911091   | Værditabsloven    | 9902014 |
| -                      | 9912097   |                   |         |
| -                      | 9912098   |                   |         |
| -                      | 200001006 |                   |         |
| -                      | 200003016 |                   |         |
| -                      | 200004023 |                   |         |
| -                      | 200010047 |                   |         |
| Rådgivningsansvar      | 9601001   |                   |         |
| -                      | 9603015   |                   |         |
| -                      | 9811129   |                   |         |
| Salg                   | 9603017   |                   |         |
| -                      | 9701004   |                   |         |
| Salgsfuldmagt          | 9601001   |                   |         |
| Salgspris              | 9706028   |                   |         |
| Serieangivelse         | 9809110   |                   |         |
| Stiftelsesprovision    | 9606032   |                   |         |
| Terminsydelser         | 9709042   |                   |         |
| -                      | 9904038   |                   |         |
| -                      | 9912100   |                   |         |
| Terminsforsikring      | 9605027   |                   |         |
| -                      | 9607034   |                   |         |
| Tidspunkt              | 9704016   |                   |         |
| Tilbagebetaling        | 9607040   |                   |         |
| -                      | 9902014   |                   |         |
| Tilbagerykning         | 9804079   |                   |         |
| Tillægslån             | 9707032   |                   |         |
| Tilsidesættelse        | 9610050   |                   |         |
| Tilbagesøgning         | 200001002 |                   |         |
| Tinglysningsaftale     | 9607041   |                   |         |
| -                      | 9811128   |                   |         |
| Transport              | 9603009   |                   |         |
| -                      | 9605030   |                   |         |
| -                      | 9704017   |                   |         |
| -                      | 9804075   |                   |         |
| Tredjemands pant       | 9902016   |                   |         |
| Tvangsauktion          | 9612060   |                   |         |
| -                      | 9705025   |                   |         |
| Tvangsauktionsgrundlag | 9711058   |                   |         |
| -                      | 9903023   |                   |         |
| Tvangsauktionstruet    | 9804072   |                   |         |
| Udbetaling             | 9803052   |                   |         |
| Udbetalingsinstruks    | 9706030   |                   |         |
| Udbetalingskurs        | 9903029   |                   |         |

|              |                                                                          |         |                                                                        |         |                                                                     |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>8-3-2</b> | <b>sagsregister kendelser</b>                                            | 9605030 | Pantebrev<br>Rektaklausul<br>Transport                                 | 9701004 | Kontantlån<br>Oplysninger<br>Overtaget pant<br>Salg                 |
| 9601001      | Kurstabsfradrag<br>Rådgivningsansvar<br>Salgsfuldmagt<br>Frivilligt salg | 9606031 | Forældelse<br>Krav                                                     | 9701005 | Frivilligt salg<br>Personlig fordring                               |
| 9602006      | Kurser<br>Refinansiering<br>Rentetilpasningslån                          | 9606032 | Rådgivning<br>Stiftelsesprovision                                      | 9701006 | Afslag på lån                                                       |
| 9603009      | Pantebrev<br>Rektaklausul<br>Transport                                   | 9606033 | Afslag på lån<br>Lånetilbud                                            | 9702007 | Frigørelse<br>Gældsansvar<br>Gældsovertagelse                       |
| 9603011      | Forlig<br>Frivilligt salg<br>Personlig fordring                          | 9607034 | Betingelser<br>Rådgivning<br>Terminsforsikring                         | 9702008 | Frigørelse<br>Gældsansvar<br>Gældsovertagelse<br>Personlig fordring |
| 9603012      | Frivilligt salg<br>Passivitet<br>Personlig fordring                      | 9607037 | Aftale<br>Fejlberegning<br>Indfrielse                                  | 9703012 | Indfrielse<br>Kurssikring<br>Rådgivning                             |
| 9603013      | Ekspeditionstid<br>Frivilligt salg<br>Opgørelse<br>Underskud             | 9607038 | Frivilligt salg<br>Omkostninger<br>Periodisering                       | 9704015 | Indfrielsesmetode<br>Låneomlægning<br>Rådgivning                    |
| 9603014      | Indfrielse<br>Gebyr<br>Hjemmel                                           | 9607040 | Condictio indebiti<br>Fejlagtigt erlagt<br>Provenue<br>Tilbagebetaling | 9704016 | Låneudbetaling<br>Tidspunkt<br>vilkår                               |
| 9603015      | Kurstabsfradrag<br>Låneomlægning<br>Rådgivningsansvar                    | 9607041 | Annulation<br>Condictio Indebiti<br>Omkostninger<br>Tinglysningsaftale | 9704017 | Pantebrev<br>Rektaklausul<br>Transport                              |
| 9603017      | Salg<br>Underskud<br>Værdiansættelse                                     | 9608045 | Afdragsordning<br>Forlig<br>Opgørelse<br>Restancer                     | 9704018 | Forældelse<br>Personlig fordring                                    |
| 9604019      | Kurstabsfradrag<br>Løbetid<br>Lånetilbud<br>Rådgivning                   | 9609046 | Lånetilsagn<br>Morarente<br>Retsforfølgning                            | 9704019 | Passivitet<br>Personlig fordring                                    |
| 9604020      | Frivilligt salg<br>Kontantlån<br>Reguleringsklausul                      | 9609048 | Condictio indebiti<br>Fejlagtigt erlagt<br>Låneafregning<br>Provenu    | 9704021 | Forældelse<br>Passivitet<br>Personlig fordring                      |
| 9604021      | Indfrielseskurs<br>Låneomlægning<br>Rådgivning                           | 9610049 | Frigørelse<br>Gældsansvar<br>Gældsovertagelse                          | 9705023 | Henstand<br>Låneudbetaling<br>Vilkår                                |
| 9604024      | Betingelser<br>Gældsovertagelse<br>Opsigelse                             | 9610050 | Personlig fordring<br>Tilsidesættelse                                  | 9705024 | Ekspeditionstid<br>Låneomlægning                                    |
| 9605025      | Indfrielse<br>Opsigelsesfrister<br>Rådgivning                            | 9610051 | Indfrielseskurs<br>Låneomlægning<br>Privat pantebrev                   | 9705025 | Passivitet<br>Personlig fordring<br>Tvangsauktion                   |
| 9605027      | Betingelser<br>Rådgivning<br>Terminsforsikring                           | 9610053 | Ekspeditionstid<br>Kurstab<br>Lånetilbud                               | 9705026 | Beregning<br>Beløb<br>Indfrielse                                    |
| 9605028      | Forhåndslån<br>Låneudmåling<br>Værdiansættelse                           | 9612060 | Gældsovertagelse<br>Morarente<br>Opgørelse<br>Tvangsauktion            | 9706028 | Frivilligt salg<br>Salgspris                                        |
|              |                                                                          |         |                                                                        | 9706029 | Ekspeditionstid<br>Lånetilbud                                       |
|              |                                                                          |         |                                                                        | 9706030 | Låneudbetaling<br>Udbetalingsinstruks                               |

|         |                                                                        |         |                                                 |         |                                                         |
|---------|------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------|
| 9706031 | Låneafale<br>ML § 65<br>Ophævelse                                      | 9712065 | Passivitet<br>Personlig fordring                | 9802043 | Kontantlån<br>Renteprocent<br>Rådgivning                |
| 9707032 | Låneopmlægning<br>Rådgivning<br>Tillægslån                             | 9712066 | Beregning<br>Låneopmlægning<br>Rådgivning       | 9802044 | Låntype<br>Refusion<br>Reservefondsandele<br>Rådgivning |
| 9707033 | Forældelse<br>Personlig fordring                                       | 9801001 | Forældelse<br>Personlig fordring                | 9802045 | Renteprocent<br>Rådgivning                              |
| 9707034 | Forældelse<br>Personlig fordring                                       | 9801002 | Forældelse<br>Passivitet<br>Personlig fordring  | 9802046 | Låneprovenu<br>Modregning<br>Restancer                  |
| 9707035 | Passivitet<br>Personlig fordring                                       | 9801004 | Beregning<br>Effektiv rente                     | 9802047 | Renteprocent<br>Rådgivning                              |
| 9707039 | Passivitet<br>Personlig fordring                                       | 9801005 | Forældelse<br>Passivitet<br>Personlig fordring  | 9803049 | Kontantlån<br>Låntype<br>Rådgivning                     |
| 9708040 | Forældelse<br>Personlig fordring                                       | 9801007 | Passivitet<br>Personlig fordring                | 9803050 | Forældelse<br>Personlig fordring                        |
| 9708041 | Frigørelse<br>Gældsansvar<br>Gældsovertagelse                          | 9801009 | Forældelse<br>Opgørelse<br>Personlig fordring   | 9803051 | Advokatomkostninger                                     |
| 9709042 | Betalingsfrist<br>Terminsydelse                                        | 9801010 | Renteprocent<br>Rådgivning<br>Valg af lån(type) | 9803052 | Låneopmlægning<br>Renteprocent<br>Udbetaling            |
| 9709047 | Forældelse<br>Passivitet<br>Personlig fordring                         | 9801011 | Annulation<br>Fastkursaftale<br>Omprioritering  | 9803053 | Passivitet<br>Personlig fordring                        |
| 9709048 | Forældelse<br>Personlig fordring                                       | 9801018 | Kontantlån<br>Renteprocent<br>Rådgivning        | 9803054 | Kontantlån<br>Renteprocent<br>Rådgivning                |
| 9710049 | Gebyr<br>Indfrielse                                                    | 9802021 | Advokatomkostninger<br>Ankenævnsbehandling      | 9803056 | Differencerente<br>Opsigelse                            |
| 9710050 | Forældelse<br>Personlig fordring                                       | 9802023 | Renteprocent<br>Rådgivning                      | 9803057 | Akkord<br>Forældelse<br>Personlig fordring              |
| 9710052 | Passivitet<br>Personlig fordring                                       | 9802024 | Renteprocent<br>Rådgivning                      | 9803058 | Fastkursaftale<br>Ophævelse                             |
| 9710053 | Forældelse<br>Personlig fordring                                       | 9802028 | Renteprocent<br>Rådgivning                      | 9803059 | Kontantlån<br>Renteprocent<br>Rådgivning                |
| 9711057 | Afkortet Løbetid<br>Fastkursaftale<br>Kursanvendelse<br>Låneudbetaling | 9802030 | Indfrielse<br>Refusion<br>Reservefondsandele    | 9803060 | Renteprocent<br>Rådgivning                              |
| 9711058 | Tvangsauktionsgrundlag                                                 | 9802033 | Renteprocent<br>Rådgivning                      | 9803062 | Beregning<br>Løbetid                                    |
| 9712060 | Forældelse<br>Passivitet<br>Personlig fordring                         | 9802034 | Låneopmlægning<br>Rådgivning                    | 9803063 | Renteprocent<br>Rådgivning                              |
| 9712061 | Morarente                                                              | 9802039 | Akkord<br>Personlig fordring                    | 9803067 | Kontantlån<br>Renteprocent<br>Rådgivning                |
| 9712063 | Arkitektbistand<br>Honorar                                             | 9802041 | Kontantlån<br>Renteprocent<br>Rådgivning        | 9804071 | Forældelse<br>Personlig fordring                        |
| 9712064 | Forældelse<br>Personlig fordring                                       |         |                                                 |         |                                                         |

|         |                                                           |         |                                                                     |         |                                                                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 9804072 | Renteprocent<br>Rådgivning<br>Tvangsauktionstruet         | 9807100 | Renteprocent<br>Rådgivning                                          | 9903021 | Forældelse<br>Personlig fordring                                                  |
| 9804073 | Forældelse<br>Personlig fordring                          | 9807101 | 12-terminerslån<br>Beregning<br>Renteprocent                        | 9903022 | Personlig fordring                                                                |
| 9804074 | Rådgivning<br>Valg af lån(type)                           | 9807102 | Låntype<br>Renteprocent<br>Rådgivning                               | 9903023 | Tvangsauktionsgrundlag                                                            |
| 9804075 | Pantebrev<br>Transport                                    | 9807103 | Frigørelse<br>Gældsansvar<br>Gældsovertagelse<br>Personlig fordring | 9903024 | Ekspeditionstid<br>Lånetilbud                                                     |
| 9804076 | Forældelse<br>Personlig fordring                          | 9807106 | Kontantlån<br>Renteprocent<br>Rådgivning                            | 9903025 | Beregning<br>Låneprovenue<br>Omkostninger                                         |
| 9804078 | Renteprocent<br>Rådgivning                                | 9808108 | Kortrentelån<br>Refinansiering                                      | 9903026 | Renteprocent<br>Rådgivning                                                        |
| 9804079 | Renteprocent<br>Rådgivning<br>Tilbagerykning              | 9808109 | Ekspeditionstid<br>Fastkursaftale                                   | 9903027 | Forældelse<br>Personlig fordring                                                  |
| 9805080 | Beregning<br>Indfrielse<br>Låneomlægning                  | 9809110 | Inkonvertibilitet                                                   | 9903029 | Kursovervågning<br>Udbetalingskurs                                                |
| 9805081 | Låntype<br>Renteprocent<br>Rådgivning                     | 9809111 | Beregning<br>Indfrielseskurs<br>Lånetilbud                          | 9904030 | Forældelse<br>Frigørelse<br>Gældsansvar<br>Gældsovertagelse<br>Personlig fordring |
| 9805083 | Renteprocent<br>Rådgivning                                | 9809113 | Forældelse<br>Personlig fordring                                    | 9904038 | Beregning<br>Låneomlægning<br>Terminsydelser                                      |
| 9805084 | Betingelser<br>Gældsovertagelse                           | 9809114 | Beregning<br>Opsigelsesfrist                                        | 9904040 | Forældelse<br>Personlig fordring                                                  |
| 9805085 | Frist<br>Opsigelse                                        | 9810120 | Forældelse<br>Personlig fordring                                    | 9904041 | Opgørelse<br>Passivitet<br>Personlig fordring                                     |
| 9805086 | Morarente                                                 | 9811129 | Inkonvertibilitet<br>Rådgivningsansvar                              | 9904042 | Gældsovertagelse<br>Opsigelse                                                     |
| 9805087 | Renteprocent<br>Rådgivning                                | 9812134 | Belåning<br>Ejerskifte<br>Erstatning                                | 9904043 | Forældelse<br>Personlig fordring                                                  |
| 9805089 | Beregning<br>Reservefondsandele                           | 9901001 | Frigørelse<br>Gældsansvar<br>Overbelåning                           | 9904045 | Lånetilsagn                                                                       |
| 9806094 | Kontantlån<br>Renteprocent<br>Rådgivning                  | 9902011 | Kursfastsættelse<br>Låneudbetaling                                  | 9905047 | Forældelse<br>Personlig fordring                                                  |
| 9806095 | Renteprocent<br>Rådgivning                                | 9902015 | Omkostninger<br>Transport                                           | 9905048 | Akkord<br>Personlig fordring                                                      |
| 9806096 | Anvendelse<br>Beregning<br>Låneomlægning<br>Provenu       | 9902016 | Ejerpantebrev<br>Overtaget pant<br>Tredjemands pant<br>Videresalg   | 9905056 | Forældelse<br>Personlig fordring                                                  |
| 9806097 | Passivitet<br>Personlig fordring                          | 9902018 | Personlig fordring                                                  | 9905058 | Forældelse<br>Passivitet<br>Personlig fordring                                    |
| 9807099 | Fastkursaftale<br>Konverterings-<br>overvågning<br>Vilkår | 9903020 | Låntype<br>Renteprocent<br>Rådgivning                               | 9907068 | Fastkursaftale<br>Misligholdelse                                                  |
|         |                                                           |         |                                                                     | 9907070 | Ekspeditionstid<br>Låneudbetaling                                                 |
|         |                                                           |         |                                                                     | 9907071 | Forældelse<br>Personlig fordring                                                  |

|         |                                                                          |           |                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|
| 9907072 | Frivilligt salg<br>Personlig fordring                                    | 9912102   | Forældelse<br>Personlig fordring                           |
| 9908074 | Forældelse<br>Opgørelse<br>Personlig fordring                            | 200001002 | Låneprovenu<br>Tilbagesøgning                              |
| 9909076 | Beregning<br>Låneomlægning                                               | 200001003 | Beregning<br>Bidrag                                        |
| 9909078 | Kursfastsættelse<br>Låneomlægning<br>Udbetaling                          | 200001004 | Forældelse<br>Personlig fordring<br>Retsplejeloven<br>§578 |
| 9910080 | Forældelse<br>Opgørelse<br>Personlig fordring<br>Retsplejeloven<br>§ 578 | 200001006 | Kurssikring<br>Rådgivning                                  |
| 9910082 | Omprioritering<br>Rådgivning                                             | 200002007 | Annulation<br>Låneaftale<br>Omkostninger                   |
| 9911083 | Beregning<br>Indfrielse<br>Låneomlægning                                 | 200002008 | Låneudmåling                                               |
| 9911085 | Ekspeditionstid<br>Låneomlægning<br>Rådgivning                           | 200002010 | Indeksreguleret<br>Indfrielseskurs                         |
| 9911087 | Låntype<br>Renteprocent<br>Rådgivning                                    | 200002013 | Personlig fordring                                         |
| 9911086 | Beregning<br>Låneomlægning                                               | 200003016 | Låneomlægning<br>Rådgivning                                |
| 9911088 | Inddrivelsesomkostninger<br>Opsigelse                                    | 200003017 | Indfrielse<br>Ekspeditionsfejl                             |
| 9911091 | Låntype<br>Opsigelse<br>Renteprocent<br>Rådgivning                       | 200003020 | Bidrag                                                     |
| 9912093 | Fastkursaftale<br>Misligholdelse                                         | 200003021 | Forældelse<br>Opgørelse<br>Personlig fordring              |
| 9912094 | Forældelse<br>Personlig fordring                                         | 200003022 | Forældelse<br>Personlig fordring                           |
| 9912096 | Forældelse<br>Personlig fordring                                         | 200004023 | Kurssikring<br>Rådgivning                                  |
| 9912097 | Kurssikring<br>Rådgivning                                                | 200004024 | Forældelse<br>Opgørelse<br>Personlig fordring              |
| 9912098 | Kurstabsfradrag<br>Rådgivning                                            | 200004026 | Beregning<br>Bidrag                                        |
| 9912100 | Dobbeltbetaling<br>Terminsydelser                                        | 200004028 | Forældelse<br>Personlig fordring                           |
| 9912101 | Forældelse<br>Personlig fordring                                         | 200005031 | Afregning<br>Ekstraordinært afdrag                         |
|         |                                                                          | 200007038 | Forældelse<br>Personlig fordring                           |
|         |                                                                          | 200010047 | Indfrielse<br>Låneomlægning<br>Rådgivning                  |