

REALKREDITANKENÆVNEN
ÅRSBERETNING FOR

1 9 9 3



1 INDLEDNING

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 1993 til 31. december 1993 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, resumeer af kendelser, et generelt afsnit med gennemgang af nogle udvalgte emner, som nogle af sagerne i Nævnet har givet særlig anledning til at tage op, og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover er der i årsberetningen optrykt registre over afsagte kendelser samt over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2 FORMANDENS BERETNING

Realkreditankenævnet indledte sin virksomhed den 1. januar 1992. Beretningen vedrører således Nævnets andet virkeår. Sagsantallet for 1993 er 374. Antallet af sager i 1992 var 259. Udviklingen i sagsantallet er forventeligt og skal dels ses i lyset af et større kendskab til Realkreditankenævnets eksistens dels i lyset af en øget aktivitet i realkreditinstitutterne som følge af de mange låneomlægninger, der påbegyndtes i efteråret 1993.

Der er grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager som særligt interessante eller principielle. Det gælder for eksempel sager om opgørelse og forrentning af ikke dækkede krav efter en tvangsauktion – personlige fordringer. Se herom i resumé nr. B9210061, B9302018, B9306043 og B9307047 samt det generelle afsnit under 5.1. Derudover bør nogle sager om rådgivning ved låneomlægning fremhæves. Se resumé nr. B9211070, B9302019, B9304031 og B9307045. Spørgsmålet om grænserne for realkreditinstitutternes rådgivning har som følge af konverteringsbølgen fået større betydning, og ud fra de klager, der er indkommet sidst i 1993, må det ventes, at dette spørgsmål vil komme til at præge en større del af Nævnets arbejde i 1994.

Som det fremgår af statistikkerne behandles mange sager af Nævnssekretariatet. Der er fortsat mange af disse sager, som ikke har karakter af egentlige klager, men som skyldes manglende viden om realkreditområdet. Sådanne sager kan derfor typisk ekspederes af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse.

Ved afslutningen af Nævnets andet arbejdsår vil jeg benytte lejligheden til at sige nævnsmedlemmerne fra såvel forbruger- som realkreditsiden tak for et godt og konstruktivt samarbejde. De resultater, der er opnået dels gennem nævnsarbejdet dels gennem Sekretariatets indsats, har bestyrket oplevelsen af, at Nævnets virke er et gode for såvel realkreditkunderne som realkreditinstitutterne.

Frederiksberg, den 12. oktober 1994


Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

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	6
3.4. Sekretariatets bemanning	7
3.5. Sagsbehandling ved Ankenævnet	7
4. Statistiske oplysninger	9
4.1. Sager behandlet af Nævnet	10
4.2. Sager behandlet af Sekretariatet	12
5. Sekretariatsnotat om personlige fordringer	13
5.1. Indledning	14
5.2. Historisk redegørelse	14
5.3. Realkreditinstitutternes nuværende praksis ved opgørelse og forrentning af personlige fordringer	16
5.4. Realkreditinstitutternes hjemmel til at gøre et personligt ansvar gældende	17
5.5. Indfrielsesvilkår for realkreditlån	17
5.5.1. Indfrielsesmetoder	18
5.5.1.1. Obligationsindfrielse	18
5.5.1.2. Kontantindfrielse	18
5.5.2. Særlige låntyper	19
5.5.2.1. Rentetilpasningslån	19
5.5.2.2. Indeksloan	19
5.6. Opgørelse af restkravet efter tvangsauktion	19
5.6.1. Lovgrundlaget	19
5.6.2. Opgørelse af fordringerne på tvangsauktion ..	20
5.6.3. Opgørelse af udækkede krav efter tvangsauktion	20
5.6.3.1. Faktisk tab	20
5.6.3.2. Beregnet tab	21
5.7. Forrentning af personlige fordringer	24
5.8. Regler om indberetning af renter m.v. til rentekontrolordningen	25
5.9. Forældelsesregler vedrørende formuefordringer og rente	26
5.9.1. Forældelse af formuefordringer	26
5.9.2. Forældelse af rentekrav	26
5.9.3. Forholdet mellem forældelsesreglerne, kutyme og passivitet	26

5. Sekretariatsnotat om personlige fordringer (<i>fortsat</i>)	
5.10. Sammendrag	27
5.10.1. Opgørelse af den personlige fordring	27
5.10.2. Forrentning af den personlige fordring	28
5.10.2.1. Renteberegningsprincipper	28
5.10.2.2. Rentetilskrivningsprincipper ...	29
5.10.3. Forældelse	30
6. Resuméer af kendelser	33
7. Anden virksomhed	67
7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser	68
8. Registre over afsagte kendelser	69
8.1. Emneregister kendelser	71
8.2. Sagsregister kendelser	75
9. Oversigt over emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger.	79

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
Ankenævnet



3 1

OPRETTELSEN AF NÆVNET

Realkreditankenævnet blev oprettet i efteråret 1991 på initiativ af Realkreditrådet, og udformningen af Nævnets vedtægter og funktion skete i et samarbejde mellem Forbrugerrådet og Realkreditrådet.

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.

Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992 og er af Forbrugerklagenævnet foreløbig godkendt for en periode på 3 år – det vil sige indtil den 31. december 1994.

3 2

NÆVNETS KOMPETENCE

Realkreditankenævnet kan behandle klager over danske realkreditinstitutter og deres danske datterselskaber. Klagen kan vedrøre et hvilket som helst spørgsmål 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 at et egentligt kundeforhold endnu ikke er etableret. Der skal dog foreligge en formueretlig tvist, hvilket vil sige, at uenigheden skal angå et økonomisk mellemværende, eventuelt i form af et erstatningskrav. Det indebærer, at behandling af for eksempel etiske spørgsmål falder udenfor Nævnets kompetence.

Udgangspunktet er, at alene klager fra private kan behandles. Dog kan klager fra erhvervsdrivende tillige behandles i det omfang, klagen ikke adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat kundeforhold. I forbindelse med en konkret sag har Nævnet udtalt, at bedømmelsen af, hvorvidt en klage fra en erhvervsdrivende kan behandles, skal ske på grundlag af en samlet vurdering, hvori indgår klagers økonomiske styrke, omstændighederne, hvorunder aftalen er indgået, hvorvidt det væsentligste formål med lånet er at opretholde eller erhverve bolig, samt

om der er tale om en klage vedrørende et tema, der også kunne foreligge i en "privat klagesag".

Ud fra denne afgrænsning vil klager fra mindre erhvervsdrivende typisk kunne behandles af Ankenævnet.

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

Nævnet kan ikke behandle klager, hvis behandling er henlagt til offentlige myndigheder eller andre anke- eller klagenævn. Det samme gælder 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, mens 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 SAMMENSTÆTNING

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 1993 deltaget i nævnssamarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:
Formand Kirsten Nielsen,
Forbrugerrådet
Bent Olufsen, medlem af
Forbrugerrådets Forretningsudvalg

Afdelingschef Søren Geckler,
Forbrugerrådet
Kst. professor
Peter Møgelvang-Hansen

Udpeget af Realkreditrådet:
Regionsdirektør Tommy Nybo,
BRFkredit A/S
Chefjurist Henrik Stig Møller,
Realkredit Danmark A/S
(til 21. september 1993)
Direktør Flemming Borreskov,
Realkredit Danmark A/S
(fra 21. september 1993)
Direktør Keld Christiansen,
Nykredit A/S

Direktør Per Nykjær,
TOTALKREDIT Realkreditfond
Direktør Torben Gjede,
Realkreditrådet

Nævnet sammensættes fra sag til sag, således at der altid er formanden samt et lige antal stemmer fra henholdsvis medlemmer udpeget af Forbrugerrådet og Realkreditrådet 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 1993 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur.
Susanne Nielsen
Fuldmægtig, cand. merc.
Martin Jarløv

Fuldmægtig Vivian Jespersen

og har derudover haft vikarassistance fra
stud.cand.merc.jur. Michael Olsen.

3 5

SAGSBEHANDLING VED ANKENÆVNET

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 domstolene eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører.

Bestemmelsen udelukker umiddelbart alene almindelige søgsmål, mens det antages, 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.

Efter modtagelse af klagen sender Sekretariatet klagen videre til realkreditinstituttet sammen med kopi af det modtagne materiale. Realkreditinsti-

tuttet 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 kunne 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, vil klagen blive behandlet på møde i Ankenævnet med henblik på afsigelse af en kendelse.

Ankenævnet kan i særlige tilfælde efter en parts anmodning eller af egen

drift indkalde parterne til mundtlig forhandling. Hvis parterne ikke møder, kan Ankenævnet afvise klagen eller behandle den på det foreliggende grundlag.

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

Realkreditinstitutter, der er tilsluttet Ankenævnet, er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 4 uger efter Ankenævnets af-

sendelse af den enkelte kendelse, skriftligt meddeler Ankenævnet, at realkreditinstituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

Følgende institutter var pr. 31. december 1993 tilsluttet Ankenævnet:

BRFkredit A/S

Danske Kredit A/S

Nykredit A/S

Realkredit Danmark A/S

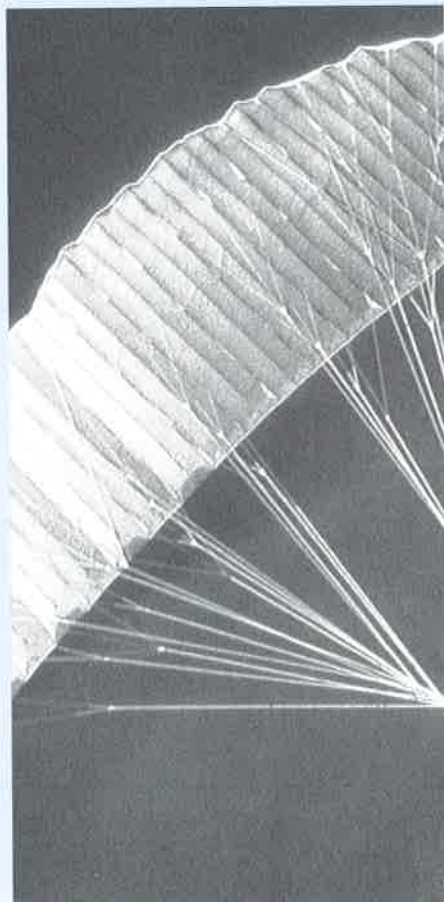
TOTALKREDIT Realkreditfond

Unikredit A/S

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 egentligt klageskema, foretaget betaling af klagesagsgebyr m.m., og hvor det umiddelbart ved oprettelsen ser ud til, at der skal ske nævnsbehandling af sagen – det vil sige, at afgørelse af sagen skal ske i form af en kendelse.

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

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

Ankenævnet har i 1993 modtaget 374 sager – fordelt på 114 nævnssager og 260 sekretariatssager. Fra 1992 til 1993 er der overført 12 nævnssager. I forhold til 1992 er der tale om en stigning på ca. 44 pct. Denne vækst er nogenlunde lige fordelt på nævnssager og sekretariatssager, jf. tabel 1.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	1992	1993
Nævnssager		
– nye	81	114
– overført fra året før	–	12
Sekretariatssager	178	260
Sager i alt	259	386

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4 1

SAGER BEHANDLET AF NÆVNET

I de i alt 126 nævnssager fra 1993 er der afsagt kendelse eller indgået nævnsforlig i 46 sager. 31 nævnssager er afsluttet af Sekretariatet, mens de resterende 49 sager afventer fortsat nævnsbehandling.

Tabel 2 viser status på de i alt 126 nævnssager, der har foreligget til behandling i 1993. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 1992.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	1993		1992	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	12	10	—	—
Modtaget i året	114	90	81	100
Afsluttet ved kendelse	46	36	34	42
<i>Klager medhold</i>	12	26	6	18
<i>Instituttet medhold</i>	30	65	23	67
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	2	2	6
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	3	7	3	9
		100		100
Afsluttet af Sekretariatet	31	25	35	43
<i>Sekretariatsforlig</i>	3	10	5	14
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	18	58	13	37
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	4	13	14	40
<i>Klagen frafaldet</i>	6	19	3	9
		100		100
Under behandling ultimo året	49	39	12	15
I alt	126	100	81	100

Som det fremgår af tabel 2 har klageren i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 26 pct. af sagerne mod 18 pct. året før. For institutterne er der i begge år givet medhold i ca. 2/3 af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 58 pct. af sagerne mod 37 pct. året før.

I 1993 afviste Nævnet 3 klager, hvilket svarer til niveauet i 1992. Sekretariatet afviste 4 sager i 1993 mod 14 i 1992. Afvisningerne er blandt andet begrundet i, at der var tale om klager fra erhvervsdrivende eller klager, hvor der ikke blev indsendt det ønskede materiale.

Tabel 3. Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtagelse	Takster	Rets- følgning	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 1992	3	3	0	3	3	12
Registreret i 1993	36	20	10	22	26	114
Afsluttet ved kendelse:	14	7	4	8	13	46
<i>Klager medhold</i>	3	2	1	2	4	12
<i>Instituttet medhold</i>	9	4	2	6	9	30
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	0	0	0	0	1
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	1	1	1	0	0	3
Afsluttet af sekretariatet:	10	3	2	11	5	31
<i>Sekretariatsforlig</i>	2	0	0	1	0	3
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	5	1	0	8	4	18
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	1	0	2	1	0	4
<i>Klagen frafaldet</i>	2	2	0	1	1	6
Under behandling	15	13	4	6	11	49

Af tabel 3 fremgår fordelingen af nævnssagerne ud fra klagens tema. Blandt sagerne, der er afsluttet ved kendelse, vedrører hovedparten nyudlån samt retsforfølgning. For de sager, der er afsluttet af Sekretariatet, ligger tyngden på problemer i relation til nyudlån og takster.

Af tabel 4 fremgår behandlingen af de 260 sekretariatssager fra 1993.

4 2

SAGER BEHANDLET AF SEKRETARIATET

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

	1993		1992	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	232	89	164	92
Forlig/ordning etableret	20	8	6	3
Henvist videre	8	3	8	5
I alt	260	100	178	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 260 sager i 1993 mod 178 sager i 1992. Af de 260 sekretariatssager i 1993 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 20 sager, mens 8 sager henvistes videre til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 1993 fortrinsvis kommet fra private, idet de tegner sig for ca. 95 pct. af de behandlede sager, mens advokater og erhvervskunder tegner sig for ca. 4 pct. I 1992 androg andelen af sager fra private ca. 85 pct. og fra advokater med flere ca. 10 pct.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

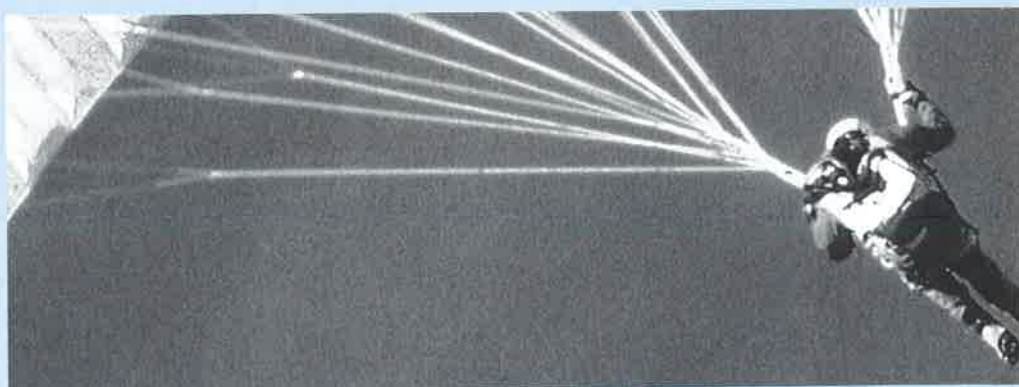
Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	1993		1992	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	65	25	36	20
Gældsovertagelse	16	6	14	8
Takster	63	25	56	32
Indfrielse	44	17	20	11
Retsforfølgning	35	13	36	20
Låneadministration m.m.	37	14	16	9
I alt	260	100	178	100

Ligesom for sekretariatssagerne i 1992 ligger tyngden af sekretariatssagerne i 1993 på problemer i relation til nyudlån og takster. Sammenlignet med 1992 er der dog sket en relativ nedgang i sagerne vedrørende realkreditinstitutternes takster.

PERSONLIGE FORDRINGER

- 5.1. Indledning
- 5.2. Historisk redegørelse
- 5.3. Realkreditinstitutternes nuværende praksis ved opgørelse og forrentning af personlige fordringer
- 5.4. Realkreditinstitutternes hjemmel til at gøre et personligt ansvar gældende
- 5.5. Indfrielsesvilkår for realkreditlån
 - 5.5.1. Indfrielsesmetoder
 - 5.5.1.1. Obligationsindfrielse
 - 5.5.1.2. Kontantindfrielse
 - 5.5.2. Særlige låntyper
 - 5.5.2.1. Rentetilpasningslån
 - 5.5.2.2. Indeksloan
- 5.6. Opgørelse af restkravet efter tvangsauktion
 - 5.6.1. Lovgrundlaget
 - 5.6.2. Opgørelse af fordringerne på tvangsauktion
 - 5.6.3. Opgørelse af udækkede krav efter tvangsauktion
 - 5.6.3.1. Faktisk tab
 - 5.6.3.2. Beregnet tab
- 5.7. Forrentning af personlige fordringer
- 5.8. Regler om indberetning af renter m.v. til rentekontrolordningen
- 5.9. Forældelsesregler vedrørende formuefordringer og rente
 - 5.9.1. Forældelse af formuefordringer
 - 5.9.2. Forældelse af rentekrav
 - 5.9.3. Forholdet mellem forældelsesreglerne, kutyme og passivitet
- 5.10. Sammendrag
 - 5.10.1. Opgørelse af den personlige fordring
 - 5.10.2. Forrentning af den personlige fordring
 - 5.10.2.1. Renteberegningsprincipper
 - 5.10.2.2. Rentetilskrivningsprincipper
 - 5.10.3. Forældelse



SEKRETARIATSNOTAT OM PERSONLIGE FORDRINGER

Med udgangspunkt i nogle af de sager, der er modtaget og behandlet i Realkreditankenævnet og Nævnssekretariatet i 1993, har Nævnssekretariatet udarbejdet et notat om "Personlige fordringer" til brug for Realkreditankenævnets overvejelser vedrørende de problemstillinger, der rejser sig i anledning af, at realkreditinstitutterne i stigende omfang gør den personlige fordring gældende mod låntagerne. Nævnet har fundet, at notatets oversigt over og gennemgang af disse vanskelige og til dels uafklarede spørgs-

mål har almindelig interesse og har derfor besluttet af offentliggøre notatet i årsberetningen. Det må imidlertid samtidig understreges, at notatet er udarbejdet som et arbejdsredskab for Nævnet, og at de indeholdte overvejelser og vurderinger ikke uden videre kan forventes lagt til grund ved Nævnets afgørelser. Nævnets holdning kan kun med sikkerhed udledes af de kendelser, i hvilke Nævnet har haft lejlighed til at træffe afgørelser om nogen af de rejste spørgsmål, jf. herom gennemgangen i det følgende:

5 1 INDLEDNING

Personlige fordringer anvendes inden for realkreditområdet som generel betegnelse for de krav, som opstår, når realkreditinstituttets lån ikke dækkes – eller ikke fuldt ud dækkes – af budet på en tvangsauktion. Betegnelsen bruges også om de krav, der opstår i tilfælde, hvor realkreditinstituttet medvirker til frivilligt salg af en nødlidende ejendom, men ikke i salgssummen opnår dækning eller ikke opnår fuld dækning – for sine lån. I det følgende er alene behandlet spørgsmål, der relaterer sig til de personlige fordringer, der udspringer af manglende dækning af lån ved en tvangsauktion. Gennemgangen er disponeret på følgende måde:

Afsnit 5.2. Historisk redegørelse

Afsnit 5.3. Realkreditinstitutternes nuværende praksis ved opgørelse og forrentning af personlige fordringer.

Afsnit 5.4. Realkreditinstitutternes hjemmel til at gøre et personligt ansvar gældende.

Afsnit 5.5. Indfrielsesvilkår for realkreditlån.

Afsnit 5.6. Opgørelse af restkravet på tvangsauktion.

Afsnit 5.7. Forrentning af personlige fordringer.

Afsnit 5.8. Regler om indberetning af renter m.v. til rentekontrolordningen.

Afsnit 5.9. Forældelsesregler for henholdsvis formuefordringer og rentekrav.

Afsnit 5.10. Sammendrag.

5 2 HISTORISK REDEGØRELSE

Realkreditinstitutterne gjorde før 1989 kun i ganske få tilfælde det personlige gældsansvar gældende.

Forklaringen skal formentlig blandt andet søges i et hensyn til tvangsauktionsdebitorerne – de fleste institutter var medlemsejede låntagerforeninger – men også i en vurdering af, at en indsats på området formentlig ikke ville stå mål med resultatet, idet antallet af tvangsauktioner med tab til følge var beskedent. Det måtte forventes, at en inddrivelse af personlige fordringer ville få negative markedsmæssige virkninger, og at det ikke ville være

muligt at få et resultat, der kunne begrunde det store administrative apparat, der ville være nødvendigt for at foretage inddrivelsen generelt. Der blev derfor ikke systematisk rejst krav over for tvangsauktionsdebitorer for eventuelle restfordringer, hverken i umiddelbar tilknytning til tvangsauktionen eller senere.

I bctænkning nr. 957/1982 om gælds-sanering er institutternes praksis ved inddrivelse af personlige fordringer på fysiske personer efter sletning af udækkede hæftelser på tvangsauktion beskrevet på følgende måde:

"Realkreditrådet har oplyst, at fordringer af denne art for perioden 1. december 1980 - 30. november 1981 skønsmæssigt anslået androg ialt 350-375 mio. kr. fordelt på ca. 2.350 skyldnere. Tallene er behæftet med betydelig usikkerhed.

Fordringernes alder er gennemgående 1½-2 år. Både med hensyn til antal og størrelse har der i de senere år været en klar stigning; især fra 1980 til 1981 har stigningen været overordentlig kraftig.

Realkreditrådet har endvidere oplyst:

"Stort set alle fordringer, som bortfalder som udækkede på en tvangsauktion, anses for værdiløse.

Der sker ikke formel eftergivelse i disse situationer, medmindre forholdene i særlig grad taler derfor.

Personlig retsforfølgning finder som hovedregel heller ikke sted; dog kan det ske i tilfælde, hvor realkreditinstituttet har en formodning om, at skyldneren har midler, eller i tilfælde, hvor realkreditinstituttet har mistanke om at være "ført bag lyset" af debitor.

Fordringer bliver som hovedregel anmeldt i et eventuelt konkursbo.

Det vil principielt være muligt at ændre praksis på området. Opfattelsen er dog den, at det næppe vil være rimeligt at slække på en i forvejen lempelig praksis. Hertil kommer, at den kraftige stigning, der har kunnet konstateres de senere år, kan gøre det nødvendigt for realkreditinstitutterne at overveje situationen ...

Da praksis ... ikke er at forsøge personlig inddrivelse af åbentbart værdiløse fordringer, vil der ikke kunne opnås besparelser ved at indføre nye regler om formel eftergivelse - helt eller delvis af resterende personlig gæld".

Det faktum, at realkreditinstitutterne kun i få tilfælde har gjort det personlige gældsansvar gældende, har antageligt medvirket til at give lægmænd det indtryk, at institutterne slet ikke havde mulighed herfor, og at en tvangsauktion i virkeligheden indebar

en saldokvittering, for så vidt angår realkreditlån, der ikke blev fuldt dækket. Denne opfattelse er formentlig forstærket af den omstændighed, at tvangsauktionsdebitorerne ikke fik nogen form for opgørelse eller lignende over det ikke dækkede beløb.

Praksis har ikke alene påvirket lægmænds opfattelse, men også professionelle rådgivere. I hvert fald på en sådan måde, at nogle i deres rådgivning ligefrem har opfordret klienten til at dække betalinger til andre panthavere frem for realkreditinstitutterne, idet disse ikke efter tvangsauktion vil gøre noget gældende.

Efter 1989 er realkreditinstitutterne i stigende omfang begyndt at gøre det personlige gældsansvar gældende, hvis deres lån ikke bliver fuldt dækket på en tvangsauktion. Det sker ikke alene for krav hidrørende fra tvangsauktioner, der er afholdt eller afholdes efter 1989, men også for krav, der hidrører fra tvangsauktioner, der er gennemført før dette tidspunkt.

Forklaringen på den ændrede praksis skal formentlig blandt andet søges i det faktum, at antallet af tvangsauktioner med tab de senere år er steget ganske betydeligt, hvilket gør en systematisk indsats på området rentabel. Derudover synes holdningen til inddrivelse af restfordringer at være ændret. Det vil kunne virke anstødeligt på de tilbageværende (rettidigt betalende) kunder, hvis de gennem deres betalinger af gebyrer, forhøjede bidrag m.v. skal dække de beløb, som er tabt på andre kunder - uden at beløbene forsøges inddrevet.

Praksisændringen - ikke mindst i relation til inddrivelsen af ældre fordringer - har medført, at tvangsauktionsdebitorerne og disses rådgivere over for Realkreditankenævnet og Sekretariatet har rejst en række spørgsmål om lovligheden heraf.

5 3

REALKREDIT- INSTITUTTERNES NUVÆRENDE PRAKSIS VED OPGØRELSE OG FORRENTNING AF PERSONLIGE FORDRINGER

De enkelte realkreditinstitutter har forskellig praksis med hensyn til opgørelse og forrentning af de personlige fordringer, der gøres gældende som følge af udækkede krav på tvangsauktion.

Realkreditinstitutternes opgørelse af den personlige fordring tager dog generelt udgangspunkt i tvangsauktionsbudet.

Før afgivelsen af bud på tvangsauktionen foretager institutterne generelt en vurdering af den realistiske kontante videresalgspris for ejendommen. Fra denne videresalgspris fratrækkes liggetidsomkostninger, salgsomkostninger m.v., således at der afgives et bud, der efter omregning – svarer til det skønnede nettoprovenu af videresalget.

Derved søges det sikret, at det tab, der kan beregnes på grundlag af budet, i størst muligt omfang svarer til det faktiske tab.

I løbet af 1989-1990 har realkreditinstitutterne indført ordninger, hvorefter tvangsauktionsdebitor i forbindelse med eller efter tvangsauktionen gøres særskilt opmærksom på den personlige hæftelse, ligesom størrelsen af denne oplyses eventuelt først eller tillige efter realkreditinstituttets videresalg af ejendommen.

I mange tilfælde akkorderes der, og det akkorderede beløb vil ofte overstige det rentebeløb, der er påløbet efter tvangsauktionstidspunktet.

Af eksempler på realkreditinstitutternes opgørelses- og forrentningsmetoder kan nævnes:

EX 1: Størrelsen af den personlige fordring opgøres som differencen mellem instituttets fordring pr. auktionsdato fratrullet budsummen. Hvis det konstaterede tab efter ejendommens videresalg – er mindre, gøres dog kun det faktiske tab gældende.

Den således opgjorte fordring forlanges forrentet fra auktionsdatoen – dog maksimalt 5 år tilbage – som udgangspunkt med en rente beregnet efter rentelovens bestemmelser, medmindre lånerenten ifølge et eller flere udækkede pantebreve er lavere.

Er det tilfældet, anvendes lånerenten for det lavest forrentede lån som ren-

tesats. Er der tale om indekslån, anvendes en fast rente, der svarer til den gennemsnitlige obligationsrente.

Ved opgørelsen af den personlige fordring beregnes der ikke rentes rente.

EX 2: Størrelsen af den personlige fordring opgøres som differencen mellem instituttets fordring pr. auktionsdato fratrullet budsummen. Hvis det konstaterede tab efter ejendommens videresalg – er mindre, gøres dog kun det faktiske tab gældende.

Kravet forlanges forrentet med lånerenten. Forrentningen påbegyndes ud fra et konkret skøn enten fra det tidspunkt, hvor tvangsauktionsdebitor indgår en aftale om afvikling eller fra tidspunktet for tvangsauktionen – dog maksimalt 5 år tilbage. Hidrører den udækkede fordring fra flere forskellige lån, sker forrentningen med den nominelle obligationsrente for det lavest forrentede lån.

EX 3: Den udækkede fordring opgøres i første omgang som den samlede fordring på tvangsauktionsdagen minus budsummen, og der tages over for tvangsauktionsdebitor forbehold for kursregulering.

Den således beregnede fordring udtrykker en nominal værdi, som realkreditinstituttet herefter omregner til kontantværdi ud fra kurserne for de bagvedliggende obligationer pr. auktionsdagen dog maksimalt kurs 100 for konvertible obligationer.

For kontantlån, herunder indekslån, sker omregningen til kontant på grundlag af obligationsrestgælden.

Hvis det konstaterede tab efter ejendommens videresalg – er mindre end det således udregnede tab – gøres alene det konstaterede tab gældende.

Kontantværdien af den udækkede del af fordringen – med eventuelle korrektioner efter retsplejelovens § 578 – gøres gældende over for tvangsauktionsdebitor og forlanges forrentet fra tvangsauktionsdagen – dog maksimalt 5 år tilbage – med en rente, der beregnes efter bestemmelserne i renteloven. Der beregnes ikke rente af ikke-betalte rentebeløb.

5 4

REALKREDIT- INSTITUTTERNES HJEMMEL TIL AT GØRE ET PERSONLIGT ANSVAR GÆLDENDE

For realkreditlån hæfter debitor såvel med den pantsatte ejendom som personligt.

Uagtet at det er sædvane, at der – i mangel af særskilt aftale herom – hæftes personligt for pantefordringer i fast ejendom, har realkreditloven gennem årene indeholdt bestemmelser herom.

Realkreditlovgivningen indeholdt før 22. december 1989 bestemmelser om omfanget af debitorernes solidariske hæftelse, herunder i hvilket omfang der hertil var knyttet personlig hæftelse. Omfanget af den personlige hæftelse var bestemt af den sikkerhedsmæssige placering af lånet.

For lån, der blev ydet indenfor de "lave" lånegrænser – i realkreditlovgivningen benævnt "almindelig realkredit" i perioden fra 1970 – 1980 og efter 1980 som "basislån" eller "andre lån" – skulle debitorerne alene hæfte solidarisk med den pantsatte ejendom for 2/3 af lånets hovedstol, mens de for lån, som kunne ydes ud til de maksimale lånegrænser – særlig realkredit respektive enhedslån – skulle hæfte personligt for et solidarisk ansvar svarende til hele lånets hovedstol. Disse regler om solidarisk og personlig hæftelse er opretholdt i overgangsbestemmelserne til den gældende realkreditlov.

Den gældende realkreditlov, som trådte i kraft den 22. december 1989, indeholder såvel regler om personlig

som solidarisk hæftelse. Reglerne om personlig hæftelse findes i § 55, hvoraf det fremgår, at låntagerne både hæfter med det pantsatte og personligt overfor serien henholdsvis realkreditinstituttet iøvrigt. Af § 56 fremgår det, at det i vilkårene i en serie kan bestemmes, at låntagerne herudover hæfter solidarisk for en nærmere fastsat del af lånets hovedstol. For det solidariske ansvar hæftes der ikke personligt – uanset den sikkerhedsmæssige placering af lånet.

Foran underskriftrubrikken i realkreditinstitutternes pantebreve fremgår det, at der underskrives som personlig debitor.

Endvidere har institutterne efter ikrafttrædelsen af den gældende realkreditlov generelt i deres pantebreve anført omfanget af debitorernes hæftelse, herunder i hvilket omfang, der hæftes personligt.

Ved gældsovertagelse underskriver den nye ejer og debitor en erklæring, hvoraf det fremgår, at han ved sin underskrift overtager det personlige gældsansvar for lån i ejendommen.

Den personlige hæftelse får i praksis stort set kun betydning, hvis debitor ikke overholder sine forpligtelser.

Bliver der således ved en tvangsauktion ikke tilstrækkelig dækning for realkreditinstitutternes fordringer, gør institutterne det udækkede beløb gældende over for de personligt hæftende debitorer.

5 5

INDFRIELSESVILKÅR FOR REALKREDITLÅN

Et realkreditlån, der ikke dækkes – eller ikke dækkes fuldt ud – på en tvangsauktion, skal indfries. For at afdække de nærmere konsekvenser heraf er der i det følgende givet en beskrivelse af indfrielsesvilkårene for realkreditlån.

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. Obligationerne overføres til låntagers konto i Værdipapircentralen, eller real-

kreditinstituttet sælger dem for ham, hvis han ønsker det.

For kontantlån udstedes og sælges der et antal obligationer, hvis kursværdi svarer til hovedstolen på lånet.

Ydelserne på kontantlånene fastlægges på en sådan måde, at der er tilstrækkelige midler dels til forrentning af de udstedte obligationer dels til afdrag på disse. Afdragene på obligationerne kanaliseres videre gennem udtrækning af obligationerne.

På den måde systemet er konstrueret sikres, at der er balance mellem på den ene side værdien af pantebrevene på den anden side obligationerne.

For at bevare denne balance skal der ved indfrielse altid tages det antal obligationer ud af cirkulation, der svarer til det indfrielede låns obligationsrestgæld.

Hvis obligationerne er konvertible, kan de opsiges til udtrækning og indløsning til kurs 100. Er obligationerne

derimod inkonvertible betyder det på den anden side, at obligationerne er uopsigelige fra realkreditinstituttets side, og at inddragelse af obligationerne – udover udtrækninger som følge af ordinære afdrag på lånene – alene kan ske ved opkøb til den markedspris, der kan opnås.

5 5 1

INDFRIELSESMETODER

5 5 1 1

OBLIGATIONS- INDFRIELSE

Som ovenfor nævnt skal der ved indfrielse af realkreditlån tages et til obliga-

tionsrestgælden svarende antal obligationer ud af cirkulation.

Uanset om obligationerne er konvertible eller inkonvertible kan indfrielse af lånene generelt altid ske ved indlevering af det fornødne antal obligationer af samme årgang og rentefod, som de obligationer, der blev udstedt ved låneoptagelsen. Ved indhentelse af indfrielsestilbud fra realkreditinstitutterne vil det fremgå, hvor stort et obligationsbeløb, der skal indleveres, og hvor meget der skal betales kontant. Da obligationerne alene kan købes i nogle faste stykstørrelser, udgøres en del af kontantbeløbet af "overskydende restgæld". Derudover består kontantbeløbet blandt andet af periodiske ydelser, såsom rente og bidrag frem til indfrielsesdagen.

I visse tilfælde tilbyder realkreditinstitutterne at opkøbe obligationerne til

indfrielsen. Det sker i alle tilfælde, hvis der er tale om konvertible obligationer, og obligationsrestgælden er under 300.000 kr., medmindre instituttet skønner, at der konkret er problemer med at tilvejebringe de pågældende obligationer. Tilbudet om opkøb af obligationerne er formuleret som et kontantindfrielsestilbud på grundlag af officielle dagskurser med et kurstillæg, der skal dække realkreditinstituttets serviceydelse.

Kontantindfrielsestilbud på grundlag af dagskurser er normalt gældende i 8 bankdage, medmindre låntager konkret har ønsket en kortere gyldighedsperiode. Da tilbudet kan udnyttes frem til den sidste dag i gyldighedsperioden, er periodiske ydelser beregnet frem til dette tidspunkt.

5 5 1 2

KONTANT- INDFRIELSE

Den ovenfor omtalte kontantindfrielse er en variation af obligationsindfrielse, hvor det blot er realkreditinstituttet, der varetager opkøbet af obligationerne.

For lån, der er baseret på konvertible obligationer, kan der herudover ske kontantindfrielse gennem opsigelse af lånet og de tilhørende obligationer.

Opsigelsen skal ske til en kreditortermin med et varsel, der varierer fra 2-5 måneder – afhængig af antallet af årlige kreditorterminer.

Opsigelsen indebærer, at obligationerne indløses til kurs 100 – det vil sige med et kontant beløb, der svarer til lånets restgæld – for kontantlån obligationsrestgælden.

Opsigelse til indfrielse med varsel indebærer, at lånet løber videre frem til den termin, hvori det er opsagt.

Lån, der kan opsiges til pari med varsel, kan alternativt indfries kontant til pari straks uden varsel, hvis der samtidig af låntager betales dels obligationsrente for perioden indtil indfrielsesdagen, dels en reduceret rente (differentieret) fra indfrielsesdagen, og indtil indfrielsen kunne være gennemført ved opsigelse med varsel.

Differencerenten skal udligne forskellen mellem obligationsrenten og realkreditinstituttets (lavere) placeringsrente.

Tilbud på kontantindfrielse til pari straks uden varsel er ligeledes formu-

leret som kontantindfrielsestilbud med en gyldighedsperiode på normalt 8 dage, medmindre låntager har an-

modet om en kortere gyldighedsfrist. Differencerenten er beregnet fra den sidste dag i gyldighedsperioden.

5 5 2

SÆRLIGE LÅNTYPER

De ovenfor anførte indfrielsesvilkår og -metoder gælder generelt for obligationslån og kontantlån, som er ydet på grundlag af henholdsvis konvertible og inkonvertible obligationer.

For visse særlige låntyper er indfrielsesvilkårene anderledes, se herom nedenfor.

5 5 2 1

RENTE-TILPASNINGSLÅN

Rentetilpasningslån er kontantlån, der er ydet på grundlag af inkonvertible obligationer med en løbetid fra 1-5 år. Hvert 5. år – på refinansieringstidspunktet – sælges en ny kombination af 1-5 årige obligationer.

Da obligationerne er inkonvertible, kan hel eller delvis indfrielse kun ske ved indlevering af obligationer. Det

gælder dog ikke i forbindelse med en refinansiering – det vil sige hvert 5. år – idet det på det tidspunkt endvidere er muligt at opsig og indfri lånet kontant ved at indbetale obligationsrestgælden (der på dette tidspunkt er lig med lånets restgæld) til pari. Opsigelsen af lånet skal ske med et varsel på 1-3 måneder.

5 5 2 2

INDEKSLÅN

Indekslån er et kontantlån, hvor både kontantrestgæld, obligationsrestgæld og ydelse bliver reguleret i takt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker to gange årligt.

Obligationerne er inkonvertible, og lånet kan derfor kun indfries ved indlevering af sådanne. De obligationer,

der skal anvendes, skal være af samme type og årgang, som de, der ligger til grund for lånet, hvilket indebærer, at der ved beregning af kontantbeløb ikke alene skal tages hensyn til den kurs, hvortil de kan erhverves, men også den indeksopskrivning, der er sket.

5 6

OPGØRELSE AF RESTKRAVET EFTER TVANGSAUKTION

5 6 1

LOVGRUNDLAGET

Reglerne om tvangsauktion findes i retsplejelovens kapitel 49-53. Kapitel 49 omhandler de generelle regler, mens kapitel 50 særligt omhandler tvangsauktion over løsøre. Reglerne om tvangsauktion over fast ejendom findes i kapitel 51, mens kapitel 52 og 53 omhandler henholdsvis tvister og retsmidler m.v.

Derudover er der i tilslutning til kapitel 51 udstedt en særlig bekendtgørel-

se om tvangsauktionsvilkår – bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 med senere ændringer. Bekendtgørelsen trådte i kraft den 1. januar 1979 og er gældende for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger, der indgives til fogedretten efter dette tidspunkt. I det følgende benævnes denne bekendtgørelse "auktionsvilkårene".

5 6 2

OPGØRELSE AF FORDRINGERNE PÅ TVANGSAUKTION

Efter reglerne i retsplejeloven og auktionsvilkårene udarbejdes der til brug for tvangsauktionen en salgsoptstilling. Den enkelte kreditor er forpligtet til at bidrage med oplysninger til udarbejdelse af denne. Salgsoptstillingen indeholder dels oplysninger om ejendommen, dels oplysninger om de fordringer, der gøres gældende, og endelig oplysning om de beløb, der skal betales uden for budsummen.

Det skal endvidere fremgå af salgsoptstillingen, hvorvidt pantegælden forfalder eller kan påregnes overtaget af tvangsauktionskøberen.

Hverken retsplejeloven eller auktionsvilkårene indeholder konkrete regler om, hvordan de forskellige rettighedshaveres krav skal opgøres.

Der er dog praksis for, at fordringer ifølge almindelige pantebrev til brug for tvangsauktionen opgøres nominelt, incl. skyldige restancer, hvilket også har fundet udtryk i auktionsvilkårenes punkt 6A, idet det her fremgår, at køberen overtager eller indfrier de

hæftelser, der ligger inden for auktionsbudet, og at en eventuel kursgevinst ved indfrielse tilkommer ham, ligesom han bærer et eventuelt kursstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende. For kontantlåns vedkommende er det således kontantrestgælden med tillæg af rente m.v., der gøres gældende som fordring, idet obligationsrestgælden dog som oftest tillige oplyses.

Den nominelle opgørelsesmåde for fordringerne på tvangsauktionen skal formentlig ikke tillægges nogen selvstændig betydning i relation til beregning af den personlige fordring, se nedenfor, ud over at den er parallel til den måde, hvorpå man i øvrige handelsdokumenter opgør (den prioriterede) pris for en ejendom. For så vidt angår det beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, kan man sige, at det svarer til udbetalingen i en overdragelse i fri handel.

5 6 3

OPGØRELSE AF UDÆKKEDE KRAV EFTER TVANGSAUKTION

Den del af fordringerne, der ikke dækkes af tvangsauktionsbudet, har mistet deres panteret og kan slettes af tingbogen på tvangsauktionskøbers anmodning. Derved ophører panteretten også formelt, mens det personlige gældsansvar, der er knyttet til pantebrevet, typisk reserveres, idet pantebrevet kan anvendes som eksekutionsgrundlag ved inddrivelse af den personlige fordring.

Det fremgår ikke entydigt af hverken retsplejeloven eller auktionsvilkårene, hvordan det udækkede krav – den personlige fordring – skal opgøres.

Der er to hovedproblemstillinger ved opgørelse af den personlige fordring:

- Kan den personlige fordring opgøres som det faktiske tab ud fra et cash-flow-princip, hvorved forstås, at det endelige tab efter videresalg kan gøres gældende over for tvangsauktionsdebitor – uden hensyntagen til det tab, der er beregnet på grundlag af budet på tvangsauktionen?
- Eller skal tabet opgøres som et ”beregnet tab”, der udtrykker fordringerne på tvangsauktionsdagen med fradrag af tvangsauktionsbudet? Og skal dette ske nominelt eller kontant?

5 6 3 1

FAKTISK TAB

Opgørelse af det faktiske tab efter et cash-flow-princip vil kun komme på tale i de tilfælde, hvor tvangsauktionskøber er en af panthaverne i ejendommen. Anvendes dette princip vil tvangsauktionsdebitor komme til at hæfte for det tab, som realiseres efter videresalget af pantet. Som indtægt vil pantets videresalgspris – samt even-

tuelle indtægter af pantet – figurere, mens der på udgiftssiden vil være fordringen og beløb til drift og almindelig vedligeholdelse af pantet i liggetiden samt salgsmkostninger.

Der er en Vestre Landsretsdom, der fastslår, at der ikke er mulighed for som personlig fordring at gøre mere gældende end det, der svarer til de på

tvangsauktionen opgjorte fordringer minus budsummen, uanset om der efter videresalget kan konstateres et større faktisk tab. Det må blot konstateres, at budet i så fald var for højt, jf. U 1984.1001 V. Noget tilsvarende fastslås i U 1982.693 V, der omhandlede en panthaver, der havde solgt en ejendom, som han herefter købte tilbage på tvangsauktion og derefter videresolgte. Panthaveren opgjorde den personlig fordring som det tab, som han havde lidt ved de to salg samt tvangsauktionskøbet. Dommen fastslog, at restfordringen skulle nedsæt-

tes med forskellen mellem på den ene side det provenu, som panthaver 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. Ved opgørelsen af provenuet ved videresalget måtte der ske kursregulering af sælgerpantebrevene, hvorimod der ikke kunne ske kursregulering af panthavers restfordring ifølge sælgerpantebrevet, idet denne var forfalden.

5 6 3 2

BEREGNET TAB

Såvel retspraksis som litteraturen synes umiddelbart at tage udgangspunkt i, at et beregnet tab skal lægges til grund, mens der er mindre klare signaler i retning af, om det skal være nominelt, eller det kan være kontant. Et vist belæg for en nominel opgørelsesmetode findes i de hovedsynspunkter, som blev givet til kende i Beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom fra 1971, som lå til grund for den senere vedtagelse af indskrænkninger af forfaldsgrundene – dels gennem en ændring af tinglysningsloven dels gennem ændringer af standardvilkårene i pantebrevene. Et af hovedsynspunkterne var, at det som følge af kursudviklingen var blevet en alvorligere følge for debitor end tidligere, at han ved forfald skulle indfri den nominelle restgæld uanset pantebrevets kursværdi, mens det omvendt gav kreditor udsigt til en større kursgevinst ved pantebrevets indfrielse i tide og således ville kunne friste ham til at forlange pantegælden indfriet som følge af misligholdelse også i tilfælde, hvor misligholdelsen var uden betydning for pantesikkerheden. Lignende synspunkter blev givet til kende i Betænkning om tvangsauktion over fast ejendom fra 1976, hvor det blandt andet hedder:

"Efter gældende regler kan panthaveren på tvangsauktionen kræve pantebrevets nominelle restgæld betalt, selv om pantebrevets kursværdi er mindre, jfr. herved

pkt. 4, afsnit 6 i de gældende auktionsvilkår ...

En opgørelsesform, hvorefter panthaveren alene kunne kræve pantebrevets kursværdi betalt, ville for så vidt være bedre i overensstemmelse med almindelige principper om ophævelse af kontraktsforhold ...

En gennemførelse af regler om kursregulering af pantebreve ved tvangsauktion ville dog utvivlsomt få indgribende betydning for hele pantebrevsmarkedet. Arbejdsgruppen har efter sin sammensætning vanskeligt ved at vurdere rækkevidden heraf, og man har derfor ikke ment at burde tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt en sådan opgørelsesform bør gennemføres".

Når arbejdsgruppen lægger til grund, at panthaveren på tvangsauktionen kan kræve pantebrevets nominelle restgæld betalt, kan det kun gælde for de tilfælde, hvor pantebrevet i sin helhed forfalder som følge af tvangsauktionen, og hvor der ikke er aftalt indfrielsesvilkår, der adskiller sig herfra. Arbejdsgruppen synes med udgangspunkt i auktionsvilkårenes punkt 6 at have opstillet en regel, hvorefter hæftelserne ikke alene opgøres nominelt, men også skal indfries nominelt. Da det fremgår af punkt 6 i auktionsvilkårene, at kursgevinster kommer tvangsauktionskøber til gode, mens kurstab kommer ham til skade, må den således opstillede regel relatere sig til de beløb, der forfaldt eller ikke blev dæk-

ket på tvangsauktionen. I sidstnævnte tilfælde således til opgørelsen af den personlige fordring.

Det synes mere logisk at opstille en regel, hvorefter såvel tvangsauktionskøber som tvangsauktionsdebitor bliver behandlet på samme måde med hensyn til indfrielsesvilkår/kursgevinst/kurstab.

En opgørelsesform som den af arbejdsgruppen nævnte med kursregulering af pantebreve ved tvangsauktion finder umiddelbart sted allerede nu, for så vidt angår de hæftelser, der overtages af tvangsauktionskøber, idet tvangsauktionskøber givet indretter sit bud på tvangsauktionen ud fra kontant- eller indfrielsesværdien af de lån, der skal overtages. En opgørelse af hæftelserne til kursværdi på tvangsauktionen ville i et vist omfang blot tydeliggøre prisen for ejendommen, jf. det vedrørende omsætning af fast ejendom anvendte kontantprisprincip.

En tilsvarende støtte for at opgøre den personlige fordring nominelt – uden hensyntagen til det beløb, der medgår til indfrielse af lånet – for realkreditinstitutternes vedkommende til indløsning af de for lånet udstedte obligationer – findes tillige i reglerne i retsplejelovens § 578.

Efter reglerne i § 578 kan retten ned sætte et krav, som en panthaver, der har købt ejendommen til en pris, som ikke gav ham fuld dækning, gør gældende som personlig fordring. Nedsættelsen kan ske i det omfang det ved senere salg eller på anden måde godtgøres, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet.

Det er tvangsauktionsdebitor, der har bevisbyrden for, at der består et sådant misforhold. Det skal dog nævnes, at retspraksis viser, at der ikke stilles strenge krav til beviset.

Ved bedømmelsen efter § 578 tages udgangspunkt i ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet – ansat ved syn og skøn – som derefter sættes i forhold til tvangsauktionsbudet. Hvis der er sket videresalg umiddelbart efter tvangsauktionen, lægges videresalgssprisen dog efter omstændighe-

derne til grund. Videresalgssprisen omregnes til kontant, dog således at den udækkede restfordring ikke kursreguleres, idet denne anses som forfalden. Denne omregning til kontant svarer til den omregning, der foretages af frivillige overdragelser, f.eks. med henblik på beregning af gaveafgift, realkreditlån m.v. I sin kommentar i U 1983.B.31 til U 1982.693 V anfører Jens Anker Andersen, at det er hans opfattelse, at både auktionssprisen og videresalgssprisen bør omregnes til kontantværdi, idet han bemærker, at pantegælden langt fra altid kan overtages i samme omfang ved auktionssalg og underhåndssalg.

Hvis videresalgssprisen lægges til grund, gives der i denne fradrag for salgsomkostninger, for sædvanlige istandsættelsesomkostninger samt for driftsudgifter, idet der dog ikke gives fradrag for renter af dækkede prioriteter for tiden efter tvangsauktionen.

En gennemgang af regler, domme og litteratur vedrørende andre typer opgørelser på grundlag af fordringer, der gøres gældende på tvangsauktion, viser ingen entydighed med hensyn til opgørelsesmetode. Af opgørelsesmetoder kan nævnes:

- Fordringerne opgøres på tvangsauktion nominelt, incl. skyldige restancer – uden hensyntagen til den faktiske kursværdi. Som ovenfor nævnt svarer opstillingsmåden til den, der anvendes i en slutseddel eller i et skøde. Tvangsauktionsbudet betragtes ligeledes som nominelt, og fordelingen af budet sker på grundlag af de nominelt opgjorte krav. Ved tvangsauktionskøbers indfrielse af prioriteter tilkommer et eventuelt kurstab ham, ligesom han må bære byrden, for så vidt angår kontantlån, der skal indfries med et højere beløb end den pålydende fordring.

- Hvis der efter tvangsauktionen konstateres differencer i rettighedshavers favør som følge af fejlagtige oplysninger i salgsopstillingen, kommer differencen de efterstående panthavere til gode og må i givet fald reguleres efter kurs.

- Ved beskatning af fortjeneste ved salg af fast ejendom er grundlaget for

beregningen af *anskaffelsessummen* kursværdien af restgældene på tvangsauktionen med tillæg af omkostningerne, hvilket kan sammenlignes med kontantomregning af købesummer vedrørende overdragelser i fri handel. Derimod danner budsummen med tillæg af de beløb, der betales udenfor budsummen, udgangspunkt ved beregning af *afståelsessummen*.

De nævnte kilder synes ikke i tilstrækkeligt omfang at kunne begrunde en regel, hvorefter fordringerne efter tvangsauktion i alle tilfælde skal opgøres nominelt. Baggrunden er, dels at der ikke er entydighed, dels at det i de tilfælde, hvor der faktisk anvendes en nominal opgørelsesmetode, synes lagt til grund, at det vil være den mest belastende opgørelsesmetode for debitor.

Man kunne så vende sig mod anledningen og formålet med at gøre restkravet gældende som personlig fordring.

Formålet må være i videst muligt omfang at holde kreditor skadesløs. Til støtte for dette synspunkt henvises til Beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom fra 1971, hvor det under hovedsynspunkter for indskrænkning af forfaldsgrundene i pantebrevene blandt andet hedder:

"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."

De fleste realkreditpantebreve indeholder bestemmelser om, at lånet i visse tilfælde kan opsiges. I de beskrevne situationer forudsættes således, at der sker en faktisk opsigelse. Herudover indeholder pantebrevsformular B bestemmelser om lånets forfald.

Ved en fortolkning heraf kunne man komme til det resultat, at de udækkede fordringer – den personlige fordring – ud fra et forudsætnings synspunkt forfalder som følge af tvangsauktionen.

Såvel forfald som opsigelse kan betragtes som en ekstraordinær indfrielsessituation. For realkreditlåns vedkommende skal der i alle tilfælde ske inddragelse af obligationerne – uanset forfaldsgrund.

For at kunne vurdere virkningen af forfald, må der sondres mellem de forskellige typer panthavere og de indfrielsesvilkår, der er knyttet til de enkelte pantebreve.

For så vidt angår særligt private panthavere, der ikke kan indfries førtidigt, må det lægges til grund, at der i forbindelse med pantebrevets udstedelse er taget højde for et kurstab, som skal tilbagebetales over lånets løbetid. Det gælder eksempelvis for pantebreve, der er højt forrentede, idet den høje rente typisk er udtryk for, at kurstabet er "konverteret" til rente. For sådanne pantebreve indebærer tvangsauktionen et formuetab for panthaver, idet han populært sagt selv skal bære kurstabet, hvis ikke hele beløbet tilbagebetales som aftalt. Det vil derfor være rimeligt, om hele det nominelle krav kan gøres gældende, idet indfrielsesvilkårene derved blot fastholdes. I disse tilfælde kan kravet alternativt opgøres som krav på den nominelle kapital samt et erstatningskrav fra panthaver som følge af tvangsauktionen, jf. U 1986.620 Ø.

For så vidt angår pantebreve, der kan indfries førtidigt til en aftalt kurs, samt realkreditpantebreve, hvor obligationerne, der er udstedt for lånet, skal indløses, vil en fuld kompensation af kreditors tab blot indebære, at der skal være dækning af hans udgifter til indfrielsen. I så fald vil det være

rimeligt, at der ikke kan gøres mere gældende end indfrielsesomkostningerne, men til gengæld også, at de fuldt ud kan gøres gældende. Er der tale om kontantlån, hvor indfrielsesbeløbet meget vel kan overstige den på tvangsauktionen opgjorte kontantrestgæld, vil der være et problem i forhold til en eventuel regel om, at der ikke kan gøres mere gældende som personlig fordring end de opgjorte fordringer minus budsummen. Reglen kan imidlertid fortolkes sådan, at det ikke er et spørgsmål om den nominelle størrelse af kravet, men om kontantværdien heraf, således at reglen blot skal sikre, at der ikke gøres krav gældende, der er mere byrdefulde. Det stemmer overens med formuleringen i U 1984.1001 V, hvori det fastslås, at der alene kan gøres krav gældende, for så vidt angår den del af fordringen, der ikke opnåede dækning.

Regler om opgørelse af personlige fordringer skal byrdemæssigt sammenholdes med reglerne om forrentning, idet nominel rente og kurs kan udtrykkes i en effektiv rente, der afspejler markedsrenteniveauet. Hvis den effektive rente er den samme, er det ikke nødvendigvis mere belastende, at der gøres et større krav gældende end de nominelle fordringer minus budsummen, hvis dette større krav forrentes med en lavere rente end den, der var gældende for den udækkede fordring før tvangsauktionen. Dette synspunkt gælder dog ikke, hvis tvangsauktionsdebitor straks eller i løbet af kort tid vil kunne honorere det fulde krav. En sådan situation må dog i alle tilfælde betegnes som atypisk, idet tvangsauktionen da formentlig havde været undgået.

5 7

FORRENTNING AF PERSONLIGE FORDRINGER

Som udgangspunkt er der to muligheder for forrentning af den personlige fordring:

- med det/de udækkede låns rente ifølge pantebrevet, eller
- med morarente efter rentelovens bestemmelser.

Ved bedømmelsen af de to forrentningsmetoder er det afgørende, hvornår fordringen er stiftet.

Hvis fordringen regnes for stiftet på tidspunktet for lånets optagelse, hvilket der umiddelbart kunne være formodning for, må fordringen antages at være rentebærende med den rente, der fremgår af pantebrevet, der tillige er et gældsbevis.

Hvis fordringen derimod regnes som stiftet på tidspunktet for tvangsauktionen, er spørgsmålet, om fordringen på det tidspunkt blev forfalden, hvilket kan ske ved kreditors opsigelse efter bestemmelserne i Justitsministeriets pantebrevsformular B, hvis væsentlige dele af pantet skifter ejer, eller pantet væsentligt forringes. Det følger dog muligvis af forholdets natur, at tvangsauktionen implicit indebærer en opsigelse af den del af pantegælden, der ikke dækkes af auktionsbudet.

Regnes fordringen som stiftet på tidspunktet for tvangsauktionen, således at forrentning skal ske efter reglerne i renteloven, kan rente alene kræves fra forfaldsdagen, hvis denne er fastsat i forvejen. I modsat fald skal der først betales rente, når der er gået en måned efter den dag, da kreditor afsendte eller fremsatte anmodning om betaling med angivelse af, at manglende betaling medfører pligt til at betale rente. Rente skal dog tidligst betales, når der er gået en måned efter den dag, hvor debitor var i stand til at indhente de oplysninger, som må anses for nødvendige for at bedømme kravets berettigelse og størrelse, hvilket generelt må antages tidligst at være efter datoen for kreditors videresalg af ejendommen.

Der er et par domme, hvor forrentningsspørgsmålet behandles.

U 1987.595 Ø drejede sig om en situation, hvor en pantnaver påstod en tvangsauktionsdebitor tilpligtet at betale den personlige fordring, incl. pantebrevsrenterne frem til sagsanlægget, samt procesrenter af dette beløb fra sagsanlægget. Tvangsauktionsdebitor gjorde gældende, at det

måtte være en følge af den i pantebrevene aftalte rentesats, at der ikke kunne kræves almindelig morarente. Østre Landsret udtalte, at pantthaver henset til fordringens beskaffenhed ikke fandtes berettiget til morarente af denne efter rentelovens § 5.

U 1991.354 Ø omhandlede et misligholdt gælds-brev til et pengeinstitut. Efter misligholdelsen blev lånet efter påkrav opsagt, og pengeinstituttet ændrede lånerenten, der forud for misligholdelsen udgjorde 14% og opkrævede i stedet en "incassorente" på 21%. Østre Landsrets kendelse gik pengeinstituttet imod, idet Landsretten fastslog, at det af pantebrevet fremgik, at debitor skulle betale omkostningerne som følge af misligholdelse, men at det ikke i gælds-brevet var angivet, at renten ved mislighol-

delse ville blive forhøjet. Landsretten udtalte videre, at det under hensyn til, at det ved oprettelsen af det kautionssikrede gælds-brev måtte stå som en mulighed for pengeinstituttet, at misligholdelse ville kunne indtræde, fandtes der ikke ved gælds-brevet at være skabt et sådant særligt grundlag, at pengeinstituttet ud over de omkostninger, der var forbundet med misligholdelsen, tillige kunne forhøje den løbende rente.

Forrentningsmåden hænger dog i alle tilfælde sammen med opgørelsesmåden, idet kontantopgørelse under alle omstændigheder udelukker anvendelse af lånerenten, ligesom nominel opgørelse efter omstændighederne udelukker morarente efter rentelovens bestemmelser.

Af indberetningsinstruks vedrørende markering for ubetalte forfaldne renter, som Told- og Skattestyrelsen udsendte til de indberetningspligtige i juni 1993, fremgår følgende:

"Der opsættes en markering "9" såfremt der i det år, der foretages indberetning om, har været gennemført en tvangsauktion med undtagelse af de tvangsauktioner, der medførte, at ejendommen blev overtaget af en anden kreditor, og hvor der blev opnået fuld dækning ved budgivning."

Markeringen opsættes i tvangsauktionsåret uden hensyn til, om der er registreret restancer, der forfaldt i tidligere indkomstår.

D.v.s. at markeringen "9" opsættes ved

- tvangsauktion, hvor ejendommen blev overtaget af kreditor*
- tvangsauktion, hvor ejendommen ikke blev overtaget af kreditor, men hvor kreditor kun fik delvis eller ingen dækning ved budgivningen (tabsgivende tvangsauktion).*

Indberetning af rentetilskrivninger for tiden efter tvangsauktionen.

Når kreditor ikke udtrykkeligt har afskrevet hele sin fordring (gæld + renter), skal der foretages indberetning af årets tilskrevne forfaldne renter som beskrevet i

"Vejledning om indberetning til rentekontrolordningen", medmindre der er givet henstand eller låneforholdet er stillet i bero.

Er låneforholdet stillet i bero for senere at genopstå, genopstår indberetningspligten ligeledes..."

Ved fremsendelsen af indberetningsinstruksen tilkendegav Told- og Skattestyrelsen, at hovedindholdet i instruksen ville blive indarbejdet i Told- og Skattestyrelsens "Vejledning om indberetning af renter m.m. til rentekontrolordningen". Af den nye vejledning, 008-36.93, som blev udsendt i oktober 1993 til erstatning af den tidligere vejledning, fremgår følgende særlige regler om restancemarkering vedrørende ejendomme, der har været på tvangsauktion i det kalenderår, for hvilket der indberettes:

"9 Ejendomstvangsauktion:

Ejendommen er overtaget af kreditor ved tvangsauktion i årets løb og

- er i dennes behold ved årets udgang eller*
- er videresolgt i løbet af året, uden at kreditor ved salget opnåede dækning for det omhandlede lån.*

Markeringen med kode 9 foretages for tvangsauktionsåret uden hensyn til, om der er registreret restancer, der forfaldt i

5 8

REGLER OM INDBERETNING AF RENTER M.V. TIL RENTEKONTROL- ORDNINGEN

tidligere indkomstår. Dette skal ses i sammenhæng med den almindeligt anvendte praksis med en bogholderimæssig indfrielse, der kan medføre, at restancer automatisk gøres betalte.

Rentetilskrivning for tiden efter en tvangsauktion:

Såfremt kreditor ikke udtrykkeligt har afskrevet hele sin fordring (gæld + renter), eller der ikke er givet henstand/midlertidig berostillelse, skal der foretages indberetning af årets tilskrevne renter for tiden efter tvangsauktionen..."

Om underretning til skatteydere om de oplysninger, der indberettes, hedder det i vejledningen:

"Inden den 1. februar i året efter det år, oplysningerne vedrører, skal den oplysningspligtige foretage underretning til låntager om størrelsen af de beløb, der indberettes til skattemyndighederne..."

Såfremt låneforholdet er påbegyndt og/eller ophørt, og der i overensstemmelse hermed indberettes startdato og/eller opgørelsesdato til skattemyndighederne, skal underretningen indeholde oplysning om start henholdsvis opgørelsesdato."

5 9

FORÆLDELSESREGLER
VEDRØRENDE
FORMUEFORDRINGER
OG RENTE

Forældelsesreglerne for henholdsvis formuefordringer, herunder restfordringer efter tvangsauktion, og rente er forskellige og gennemgås i det følgende:

5 9 1

FORÆLDELSE AF
FORMUEFORDRINGER

Forældelse af formuefordringer sker efter reglerne i Danske Lovs 5-14-4. Det følger heraf, at forældelsen er 20-årig – regnet fra tidspunktet for fordragens stiftelse. Forældelsen afbrydes enten ved debtors anerkendelse af fordringen for eksempel ved

betaling af rente og afdrag – eller ved, at kreditor minder debitor om fordragens eksistens.

Tidspunktet for stiftelse af fordraget må i denne forbindelse antages at være tidspunktet for tvangsauktionen.

5 9 2

FORÆLDELSE AF
RENTEKRAV

Krav på forfalden rente forældes efter 5 år – regnet fra forfaldsdagen – efter reglerne i 1908-loven (lov nr. 274 af 22.12.1908). Forældes den fordring, som renten vedrører, efter reglerne i Danske Lov, betragtes renterne dog

også som forældede – uagtet, at der ikke er gået 5 år fra forfaldsdagen. Afbrydelse af forældelsen sker ved enhver erkendelse af skylden fra debtors side eller gennem kreditors retsskridt til inddrivelse af fordraget.

5 9 3

FORHOLDET MELLEM
FORÆLDELSESREGLERNE,
KUTYME OG PASSIVITET

Det faktum, at realkreditinstitutterne ikke generelt har gjort det personlige gældsansvar gældende, har som nævnt i afsnit 5.2. ført til den urigtige opfattelse, at institutterne ikke havde denne ret.

Det har i den forbindelse været anført, at retten er fortabt som følge af kutyeme eller som følge af passivitet.

I teorien har sammenhængen mellem forældelsesregler og passivitet været drøftet, blandt andet af C. Bang i U

1944.B.101. om passivitetsvirkninger i dansk ret. I artiklen behandles blandt andet spørgsmålet om kreditors forpligtelse til at give meddelelse, og der argumenteres for, at der muligvis kan opstilles en regel om, at en ret fortabes ved undladelse af at give meddelelse, der vel ikke er pligt-mæssig, men som efter forholdene er påkrævet, idet den berettigede som en ordentlig og fornuftig mand må være klar over, at underretningen er af betydning for en

anden til varetagelse af dennes interesser. En fordringshaver kan ifølge artiklen heller ikke forholde sig passiv

i urimelig lang tid, således at skyldneren må gå ud fra, at intet krav vil blive fremsat.

5 10 SAMMENDRAG

I de foregående afsnit er foretaget en gennemgang af praksis og gældende ret, sådan som Sekretariatet har opfattet den med udgangspunkt i den tilgængelige litteratur, repræsentative domme på området og Nævnets praksis.

På grundlag af det anførte er det Sekretariatets opfattelse, at der umiddelbart vil kunne drages følgende konklusioner:

5 10 1 OPGØRELSE AF DEN PERSONLIGE FORDRING

Der synes ikke at være noget belæg for at acceptere, at panthavere kan gøre det *faktiske* tab gældende som personlig fordring ud fra et cash-flow-princip eller på anden måde.

Begrundelsen er blandt andet, at en accept af, at det *faktiske* tab kan gøres gældende, vil medføre ganske store misbrugsmuligheder og kritik, som vanskeligt kan imødegås, idet panthaver i givet fald ikke har noget incitament til at sikre den højest opnåelige videresalgsspris.

Der synes heller ikke at være det store behov for at kunne gøre det *faktiske* tab gældende, idet det i stort omfang er muligt for panthaver at indrette sin budgivning ud fra det forventede *faktiske* tab. Det vil i den forbindelse være naturligt, hvis panthaver er pessimistisk i sin vurdering, hvorved det beregnede tab muligvis bliver større end det faktiske tab. Der er dog i så fald sikkerhed for eventuel nedsættelse af den personlige fordring i kraft af bestemmelserne i retsplejelovens §578. For realkreditinstitutternes vedkommende foretages denne nedsættelse af det beregnede tab automatisk, så der aldrig gøres mere gældende end det *faktiske* tab.

En konsekvens af, at *faktisk* tab skulle kunne gøres gældende, ville i øvrigt være, at et eventuelt overskud efter videresalget ville tilfalde tvangsauktionsdebitor.

Opgørelsen bør således foretages ud fra det beregnede tab.

Hvis realkreditlån ikke dækkes fuldt ud af tvangsauktionsbudet, *skal* realkreditinstituttet inddrage og annullere

de obligationer, der ligger til grund for lånet.

På den baggrund synes det naturligt, at den personlige fordring for realkreditlån opgøres efter en kursomregning, således at fordringen svarer til indfrielsesudgifterne, hvis lånet var blevet indfriet på tvangsauktionstidspunktet. Derved stilles kreditor, som om tvangsauktionen ikke var gennemført, men lånet blot var indfriet ekstraordinært efter de regler, der gælder herfor. For lån med kurser under 100 vil opgørelsesmetoden indebære et krav, der er lavere end det nominelt opgjorte krav, mens det modsatte gør sig gældende ved lån, hvor kursen er over 100 – hvilket for eksempel kan gælde kontantlån, herunder indekslån.

Omvendt stilles tvangsauktionsdebitor som udgangspunkt ikke over for forpligtelser, der går ud over de forpligtelser, som han påtog sig ved etableringen af låneforholdet.

For så vidt angår låneforhold, hvor det er nødvendigt for dækning af kreditor at lade, som om låneforholdet fortsat består, jf. bemærkningerne ovenfor om højt forrentede pantebreve, vil der være mulighed for enten at opgøre fordringen nominelt eller opgøre fordringen kontant – afhængig af den forrentning, der lægges til grund.

Realkreditankenævnet har i kendelserne B9302018 og B9307047 fastslået, at overskud, der fremkommer ved en panthavers videresalg af en ejendom, som panthaveren har overtaget på tvangsauktion, ikke tilkommer

tvangsauktionsdebitor. Kan det imidlertid godtgøres, at budet på tvangsauktionen er så lavt, at det står i misforhold til ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet, er der mulighed for nedsættelse af den personlige fordring i medfør af retsplejelovens § 578. I konsekvens heraf kan pantha-

veren heller ikke gøre et (yderligere) underskud efter videresalg af ejendommen gældende over for tvangsauktionsdebitor, men alene en personlig fordring, der er beregnet ud fra panthavers fordring pr. auktionsdagen fratrullet budsummen.

5 10 2

FORRENTNING AF DEN PERSONLIGE FORDRING

5 10 2 1

RENTEBEREGNINGS- PRINCIPPER

Realkreditinstitutternes krav om forrentning af personlige fordringer bør – efter opgørelse af fordringen kontant – ske på grundlag af rentelovens bestemmelser, herunder regler om fremsættelse af påkrav.

De ovenfor under afsnit 7 refererede domme vedrørende forrentning af personlige fordringer synes ganske vist at statuere, at de personlige fordringer alene kan kræves forrentet med lånerenten.

Hvis der som ovenfor nævnt foretages en opgørelse af kravet, der tager udgangspunkt i indfrielsesomkostningerne på tvangsauktionstidspunktet, vil kravet kunne anses som stiftet på tvangsauktionstidspunktet og forrentning ske efter bestemmelserne i renteloven.

Det indebærer, at forrentning først kan kræves fra forfaldsdagen, hvis denne er fastsat i forvejen. I modsat fald skal der først betales rente, når der er gået en måned efter den dag, da kreditor afsendte eller fremsatte anmodning om betaling med angivelse af, at manglende betaling medfører pligt til at betale rente. Rente skal dog tidligst betales, når der er gået en måned efter den dag, hvor debitor var i stand til at indhente de oplysninger, som må anses for nødvendige for at bedømme kravets berettigelse og størrelse, hvilket generelt må antages tidligst at være efter datoen for instituttets videresalg af ejendommen.

Som yderligere argument for anvendelse af forrentning efter rentelovens

bestemmelser – og dermed en kontant opgørelsesmetode – taler, at der ikke ved realkreditlån er behov for – med henblik på dækning af kreditor – at benytte lånerenten, idet denne er begrundet og beregnet ud fra de bagvedliggende obligationer, som i alle tilfælde skal inddrages enten ved udtrækning eller ved opkøb og annullation.

På den anden side vil det som følge af reglerne om inddragelse af obligationerne – indebære, at realkreditinstituttet af sine øvrige midler skal foretage opkøbet af obligationer, hvilket kan betragtes som et udlæg på tvangsauktionsdebitors vegne. Der ville ikke i et forrentningskrav være nogen sammenhæng til lånerenten, der som ovenfor nævnt – er begrundet og beregnet ud fra de bagvedliggende obligationer.

Selv om det ikke kan udelukkes, at det i fogedretterne vil kunne give anledning til tvister, lægges der i det ovenfor nævnte op til en kontantopgørelse og en forrentning efter rentelovens bestemmelser af personlige fordringer vedrørende realkreditlån. Den samme opgørelses- og forrentningsmetode kan dog tillige anvendes på andre lån, der kan/skal indfries efter særlige vilkår.

En kontant opgørelsesmetode og forrentning efter rentelovens bestemmelser vil ikke i relation til personlige fordringer, der opstår efter praksisændringen i 1989/90, skabe særlige problemer, idet institutterne i umiddelbar

tilslutning til tvangsauktionen fremsender påkrav til tvangsauktionsdebitorerne eller i hvert fald har mulighed for at gøre det.

Er der tale om fordringer, der er opstået inden ændringen af praksis, vil det føre vidt at fastholde en kontantopgørelsesmetode og forrentning efter rentelovens bestemmelser, idet det udelukker realkreditinstitutterne fra at kræve forrentning fra tvangsauktionstidspunktet, idet der generelt ikke på det tidspunkt blev fremsat påkrav. I sådanne tilfælde kunne det være nærliggende at acceptere, at den personlige restfordring – opgjort nominelt – kunne kræves forrentet med lånerenten frem til en måned efter påkravstidspunktet, og at fordringen – opgjort efter kontantopgørelsesmetoden – herefter kunne kræves forrentet med morarente efter rentelovens bestemmelser. Den nominelle opgørelsesmetode og forrentning med lånerenten for personlige fordringer kunne også tænkes anvendt ved andre typer pantebreve end realkreditpantebreve. I de tilfælde, hvor det er nødvendigt for dækning af kreditor at forudsætte, at låneforholdet fortsat består, jf. bemærkningerne ovenfor om højt forrentede pantebreve, synes det rimeligt at tage udgangspunkt i en forrentning med lånerenten, hvilket er i overensstemmelse med reglerne i rentelovens §6, hvoraf det fremgår, at fordringshaveren efter misligholdelse bevarer retten til en højere rente end lovens morarente, hvis han forud for forfaldsdagen kunne kræve en højere kreditrente.

Alternativet er dog, at der ud over den nominelle fordring tilkendes kreditor erstatning – eller at der – i lighed med det kontantberegningsprincip, som er skitseret ovenfor om realkreditlån – sker en kontantomregning af fordringen på grundlag af en kurs, der afspejler pantebrevets forrentning i forhold til markedsrenten. Hvis der foretages en sådan kursomregning, vil det indebære, at fordringen må betragtes som stiftet på tvangsauktionstidspunktet, og at denne skal forrentes efter rentelovens bestemmelser det vil sige, at forrentningen først kan påbegyndes fra forfaldsdagen, hvis denne i forvejen er fastsat eller efter påkrav med oplysning om pligt til rentebetaling.

De ovenfor anførte synspunkter om forrentning af personlige fordringer ligger antagelig til grund for Realkreditankenævnets kendelse i B9307047, hvor Nævnet tilsidesatte en forrentning efter rentelovens bestemmelser fra tvangsauktionstidspunktet. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet alene var berettiget til at forlange fordringen forrentet med lånerenten på 10 pct. på det udækkede lån fra tvangsauktionen og frem til en måned, efter at instituttet fremsendte påkrav. Først i tiden derefter kunne realkreditinstituttet forlange fordringen forrentet efter rentelovens bestemmelser om morarente, jf. rentelovens §3, stk. 2.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at det er Sekretariatet bekendt, at den opfattelse af forrentningsspørgsmålet, som har fundet udtryk i det foregående, ikke deles af alle realkreditinstitutterne.

Uanset renteberegningsprincip opstår spørgsmålet om retten til rente af ikke-betalte renter.

Af Karnov-kommentarerne til rentelovens §5, fremgår følgende af note 15 i 1992-udgaven:

"Vedr. spørgsmålet om morarente af rentebeløb, dvs. 'renters rente' indeholder lovgivningen ikke forbud herimod, men det har været den herskende opfattelse, at der som hovedregel ikke kan kræves ren-

ter af skyldig rentegæld... Renteres rente kan gyldigt aftales, ligesom ret hertil kan følge af sædvane... I kontokurantforhold og andre mellemværender, hvor rente tilskrives kapitalen, vil det følge af aftale (eller sædvane), at renters rente kræves."

I det omfang, det har været muligt at afdække institutternes praksis, synes den at indebære følgende:

Ved de almindelige låneengagementer, beregnes der rente af ikke-betalte

5 10 2 2

RENTETILSKRIVNINGSPRINCIPPER

renter. Rentetilskrivningen foregår terminsvis på grundlag af det senest opkrævede terminsbeløb, incl. morarenter.

Vedrørende personlige fordringer beregnes der som udgangspunkt ikke rente af ikke-betalte renter. Dette udgangspunkt synes dog umiddelbart kun fastholdt i de tilfælde, hvor en personlig fordring – typisk de ældre fordringer – første gang gøres gældende, idet der på det tidspunkt tilskrives rente for hele den periode, der er forløbet efter tvangsauktionen. Indgås der imidlertid en aftale om tilbage-

betaling af restfordringen, synes systemerne tilrettelagt på en sådan måde, at ikke-betalte rentebeløb tillægges den restfordring, der danner grundlag for den følgende rentetilskrivning.

Tages der ved en vurdering af retten til rente af ikke-betalte renter udgangspunkt i den praksis, der overvejende er anvendt ved almindelige låneengagementer, må man umiddelbart komme til den slutning, at der i branchen er kutyme for beregning af rentes rente.

5 10 3 FORÆLDELSE

Realkreditinstitutternes personlige fordringer kan *ikke* antages at være bortfaldet som følge af kutyme.

For det første har personlige fordringer faktisk været gjort gældende – ganske vist ikke systematisk. Dog oplyser Jens Anker Andersen i U 1983.B.31, at Kreditforeningen Danmark (nu Realkredit Danmark A/S) i 1981 skrev til sine incassoadvokater, at instituttet fremtidig ville gøre et personligt ansvar gældende mod debitor for de på en tvangsauktion opståede tab, såfremt der måtte være rimelig udsigt til, at debitor var i stand til helt eller delvist at opfylde sine forpligtelser. Kreditforeningen Danmark bad samtidig incassoadvokaterne om i forbindelse med retsforfølgningen at foretage de i den henseende fornødne skridt.

Endvidere kan henvises til det i afsnit 5.1.2. indeholdte citat fra betænkning nr. 957/1982 om gældssanering, hvori realkreditinstitutternes praksis ved inddrivelse af personlige fordringer på fysiske personer efter sletning af udækkede hæftelser på tvangsauktion er beskrevet. Heraf fremgår det, at Realkreditrådet på det tidspunkt oplyste, at fordringer af denne art for perioden 1. december 1980 – 30. november 1981 skønsmæssigt anslået androg ialt 350-375 mio. kr. fordelt på ca. 2.350 skyldnere, og at disse tal var i stigning.

Desuden synes det at burde tages i betragtning, at baggrunden for ikke i

større omfang at gøre det personlige ansvar gældende i betydelig grad har været rent sociale og økonomiske hensyn.

Realkreditinstitutternes personlige fordringer kan heller *ikke* antages at være bortfaldet som følge af passivitet.

Den manglende systematiske inddrivelse af personlige fordringer kan have bragt tvangsauktionsdebitorerne i vildfarelse vedrørende kravenes eksistens – blandt andet som følge af, at tvangsauktionsdebitorerne ikke i større omfang har modtaget meddelelser herom endsige opgørelser over kravenes størrelse.

Tvangsauktionsdebitorerne har ikke selv mulighed for at beregne den personlige fordring, idet denne – beregnet som forskellen mellem de på tvangsauktionen opgjorte fordringer og den opnåede budsum – eventuelt efterfølgende kan være reguleret efter reglerne i retsplejelovens § 578 – herunder med et beløb, der overstiger den oprindeligt beregnede personlige fordring.

Det må derfor siges at være et rimeligt og naturligt krav, at kreditor opgør skyldforholdet og snarest giver debitor underretning om opgørelsen. Det vil dog være yderst betænkeligt at tillægge en manglende opgørelse en passivitetsvirkning, der medfører fordringens bortfald, idet man dermed reelt indfører en ny forældelsesregel ved siden af reglerne i Danske Lov og 1908-loven.

Hertil kommer, at hovedreglen i dansk ret er, at pengeskyld er bringeskyld. Det er i såvel teori som praksis antaget, at reglen indebærer en forpligtelse for debitor til at søge oplysninger om skyld og betalingssted, såfremt dette er praktisk muligt.

Fra 1989/90 har realkreditinstitutterne indført den praksis at orientere tvangsauktionsdebitorerne om det ikke dækkede beløb på tvangsauktion – det beregnede tab – og nogle institutter har derudover valgt uopfordret at meddele tvangsauktionsdebitorerne det endelige tab det vil sige efter ejendommens videresalg og efter eventuelle korrektioner efter retsplejelovens § 578.

I kendelse B9210061 fandt et flertal af

Realkreditankenævnets medlemmer, at en personlig fordring – der ikke var forældet – ikke kunne anses for bortfaldet, selv om realkreditinstituttet først 5½ år efter tvangsauktionen fremsendte opgørelse over mellemværendet til klageren. Et mindretal af Ankenævnets medlemmer fandt, at den personlige fordring var af så beskeden karakter, at klageren med føje kunne være usikker på dens eksistens, og at realkreditinstituttet var den nærmeste til at fjerne en sådan usikkerhed. Da der gik så lang tid, før dette skete, fandt mindretallet, at klageren med føje havde indrettet sig på, at der ikke længere påhvilede hende forpligtelser over for realkreditinstituttet.

RESUMÉER
AF KENDELSER



I det følgende er gengivet en række af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 1993.

Resuméerne er opført i resuménummerrækkefølge, idet der for så vidt angår emnesøgning henvises til emneregistret over afsagte kendelser, som er optrykt bagest i beretningen under afsnit 8.1.

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

B9207045

Opgørelser over restancer og advokatomkostninger

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. april 1993

Klageren ejede et parcelhus, der var belånt af det indklagede realkreditinstitut.

Klageren havde først solgt ejendommen, men havde derefter måttet tage den tilbage, idet køberen havde misligholdt aftalen. Klageren lejede efterfølgende ejendommen ud til en månedlig leje på 4.900 kr.

På tilbagetagelsestidspunktet var tre terminsydelser i restance, hvilket svarede til et beløb på i alt ca. 75.000 kr. med tillæg af morarenter. Klageren indgik en afdragsordning vedrørende disse restancer. Ifølge afdragsordningen skulle klageren betale 12.000 kr. månedligt.

Ultimo 1990 indledtes mellem klageren og realkreditinstitutet samt instituttets incassoadvokat en omfattende korrespondance, idet der var uenighed mellem klageren og realkreditinstitutet om størrelsen af mellemværendet. Begge parter udfærdigede forskellige opgørelser over mellemværende uden at det førte til en afklaring. Samtidig med fremsendelse af en opgørelse tilbød realkreditinstitutet den 12. juli 1991 klageren en ny afdragsordning vedrørende restancer. I henhold til afdragsordningen skulle klageren betale 12.000 kr. månedligt til incassoadvokaten samt indbetale fremtidige terminsydelser rettidigt.

Klageren protesterede over denne opgørelse og anførte, at samtlige morarenter og omkostninger var medtaget i hendes opgørelse.

Ydelserne for marts og juni termin 1991 blev ikke betalt og opkrævedes efterfølgende via incassoadvokaten.

I august 1991 anmodede incassoadvokaten fogedretten om at foretage udlæg i klagerens ejendom for marts 1991 terminsydelsen. Fogedretssagen blev efterfølgende sat i bero.

Fogedretten ville ikke fremme tvangsauktionsbegæringen, hvilket ifølge realkreditinstitutet skyldtes, at Fogedretten ikke fandt det tilstrækkelig dokumenteret, at den først indgåede afdragsordning – ud over betaling af et månedligt beløb – forudsatte rettidig betaling af fremtidige terminsydelser.

I den fortsatte korrespondance mellem parterne bestred klageren fortsat størrelsen af advokat- og incassoomkostningerne. Ved sagens indbringelse for Realkreditankenævnet, var det samlede mellemværende ifølge realkreditinstitutet 66.217 kr., mens klageren opgjorde det til 50.359 kr.

Nævnet lagde i sin kendelse til grund, at fogedretten ved at nægte at fremme incassosagen havde tilkendegivet, at incassoomkostninger vedrørende terminsydelser, der forfaldt under den første afdragsordning, ikke kunne opkræves. Nævnet pålagde realkreditinstitutet at frafalde krav om incassoomkostninger – med tillæg af påløbne morarenter vedrørende disse – for september termin 1991. Realkreditinstitutet blev pålagt at reducere det fremsatte krav i det omfang incassoomkostningerne var indeholdt i de restancer, der var anført vedrørende september termin 1991. Realkreditinstitutet fik medhold i sin opgørelse af den øvrige del af sit krav.

B92I0059

Huslejbetaling ved fremleje af ejendom overtaget på tvangsauktion

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. marts 1993

Klageren indgik den 4. juni 1991 en lejeaftale med det indklagede realkreditinstitut vedrørende et parcelhus, som instituttet havde overtaget på tvangsauktion.

Af lejekontrakten fremgik det, at lejemålet var tidsbegrænset og automatisk ophørte den 30. juni 1992. Årstallet for lejemålets ophør var oprindeligt anført som 1993, men var overstreget og rettet til 1992. Det fremgik endvidere af lejekontrakten, at opsigelse fra udlejers side kun kunne ske efter reglerne i lejelovens paragraf 82 og 83, og at opsigelsesvarslet var 3 måneder til fraflytning den første i måneden.

Klageren opsagde den 23. december 1991 lejemålet med virkning fra 1. april 1992, idet hun anførte, at ejendommen kunne være tom pr. 1. marts 1992.

Realkreditinstitutets advokat indkaldte til afleveringsforretning, som skulle afholdes den 3. marts, men som senere blev udsat til den 5. marts 1992.

Den 17. marts 1992 afregnede realkreditinstitutets advokat mellemværen-

det mellem instituttet og klageren. Det fremgik af den fremsendte opgørelse, at der i tilbagebetalingen af klagerens depositum var modregnet husleje for februar og marts 1992.

Klageren protesterede over for realkreditinstitutet over at skulle betale husleje for marts 1992, idet hun var af den opfattelse, at lejemålet var opsagt pr. 1. marts 1992. Realkreditinstitutet afviste protesten under henvisning til, at lejemålet var opsagt pr. 1. april 1992, hvilket indebar, at klageren skulle betale husleje til og med 31. marts 1992.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Nævnet fandt, at klageren ved sin skrivelse af 23. december 1991 havde opsagt lejemålet pr. 1. april 1992, hvilket blev accepteret af realkreditinstitutet. Nævnet fandt ikke, at der i sagen var grundlag for at antage, at instituttet over for klageren havde forpligtet sig til at anerkende en opsigelse fra et tidligere tidspunkt. Nævnet frifandt derfor ensstemmigt instituttet.

B92I0061

Personlig fordring efter tvangsauktion

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. marts 1993

Klageren ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom, som den 29. juli 1987 blev overtaget af det indklagede realkreditinstitut på tvangsauktion.

Tvangsauktionen resulterede i en udækket fordring, som udgjorde konstant 15.284 kr., hvilket beløb kunne gøres gældende mod klageren og dennes ægtefælle, som begge hæftede personligt for lånet.

Klageren modtog ikke umiddelbart efter tvangsauktionen en opgørelse over den udækkede fordring.

Ejendommen blev efterfølgende videregivet for auktionsbudet.

Klageren blev skilt den 15. marts 1988. Af skilsmissebevillingen fremgik det, at boet var delt.

Den 28. september 1992 fremsendte realkreditinstitutet en opgørelse over den skyldige restfordring til klageren. Af opgørelsen fremgik det, at den samlede gæld udgjorde 25.762 kr., som dels bestod af den udækkede for-

dring på 15.284 kr., dels et beløb på 10.478 kr. til dækning af forrentning af fordringen i perioden fra den 1. november 1987 til den 1. november 1992.

Klageren protesterede den 6. oktober 1992 over denne opkrævning over for realkreditinstitutet, som imidlertid fastholdt kravet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet. Klagerens principale påstand var, at realkreditinstitutet ikke var berettiget til at kræve sin restfordring betalt. Klagerens subsidære påstand var, at realkreditinstitutet ikke var berettiget til at opkræve renter af fordringen i perioden 29. juli 1987 til 1. november 1992. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Realkreditankenævnet blandt andet, at hun fandt det urimeligt, at hun først 5 år og 2 måneder efter tvangsauktionen modtog en opgørelse, hvilket blandt andet havde medført, at gælden var

vokset med 10.478 kr. i renter. Klageren mente, at man måtte kunne regne med at få en opgørelse, så man havde en mulighed for at afdrage beløbet, inden der løber så mange renter på. Det ville endvidere have påvirket hendes bodeling, hvis hun havde kendt til fordringens eksistens.

Realkreditinstituttet oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at instituttet først i begyndelsen af 1990 havde påbegyndt en systematisk gennemgang af de gamle auktionssager med henblik på at søge de personlige fordringer inddrevet hos tvangsauktionsdebitorerne. Fra samme tidspunkt var instituttets incassoadvokater begyndt straks efter tvangsauktionen at fremsende meddelelser til tvangsauktionsdebitorerne om den personlige hæftelse for udækkede tvangsauktionsfordringer. Realkreditinstituttet afviste, at fordringen var bortfaldet som følge af passivitet, og endvidere at fordringen var rentebærende fra tvangsauktionstidspunktet, dog således at den 5-årige forældelsesregel efter 1908-loven var gældende for rentekravet.

Et flertal af Nævnets medlemmer fandt det uheldigt, at realkreditinstituttet først ca. 5½ år efter tvangsauktionen fremsendte opgørelse over mellemværendet til klageren, som først på det tidspunkt blev orienteret om, at restfordringen ville blive søgt inddrevet. Flertallet fandt dog ikke, at denne omstændighed eller de af min-

dretallet fremførte synspunkter kunne føre til, at fordringen – som ikke var forældet – kunne anses for bortfaldet. Flertallet fandt heller ikke grundlag for at kritisere realkreditinstituttets renteberegning. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Et mindretal af Nævnets medlemmer fandt, at realkreditinstituttet efter at have overtaget ejendommen som ufyldstgjort panthaver for et bud, der dækkede realkreditinstituttets fordring på nær ca. 15.000 kr., og det efterfølgende videresalg, måtte indse, at klageren med føje kunne være usikker på ikke alene den eventuelle udækkede restfordrings eksistens og omfang, men også realkreditinstituttets intentioner vedrørende dens inddrivelse hos klageren. Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet som professionel långiver mod pant i fast ejendom havde været nærmere end klageren til at fjerne den nævnte usikkerhed. Realkreditinstituttet gjorde imidlertid først klageren opmærksom på kravet ca. 5½ år efter tvangsauktionen. Under disse omstændigheder fandt mindretallet, at klageren med føje havde indrettet sig på, at der ikke længere påhvilede hende forpligtelser over for realkreditinstituttet. Mindretallet stemte derfor for at tage klagerens principale påstand til følge.

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

B92I0065

Kurstab i forbindelse med omprioritering

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. februar 1993

Klageren modtog den 27. juli 1992 et tilbud på omprioritering af lån fra det indklagede realkreditinstitut.

Det fremgik af omprioriteringstilbudet, at der til indfrielse af det gamle lån skulle optages et nyt lån med en hovedstol på 865.000 kr. Beløbet til udbetaling var anslået ud fra en kurs på 93,17 pr. 27. juli 1992.

I tilbudet var der henvist til "Vejledning/betingelser", hvoraf det blandt andet fremgik, at det anslåede beløb til udbetaling var beregnet ud fra den senest noterede officielle kurs, som kunne ændre sig mellem tilbudstidspunktet og salget af obligationerne, og

at beløbet ville ændre sig, hvis kursen steg eller faldt.

Tingbogsattest, som ifølge lånetilbudet skulle forevises før udbetaling, blev modtaget hos det indklagede realkreditinstitut den 25. august 1992, hvorefter instituttet igangsatte udbetaling af det nye lån og indfrielse af det gamle lån. Det nye lån blev udbetalt den 26. august 1992 til kurs 90,25, hvilket svarede til et fald i det anslåede beløb til udbetaling på 25.258 kr.

Klageren modtog ultimo august en afregning af lånet, hvoraf det fremgik hvilke udgifter, der var modregnet, herunder til indfrielse af det indestå-

ende lån. Et kontant overskud på 16.549,59 kr. blev vedlagt i check. Det fremgik ikke af låneafregningen, at denne var foreløbig, og at det modregnede beløb til indfrielsen af det gamle lån var anslået.

Den 27. august købte indklagedes fondsafdeling obligationer til indfrielsen af det indestående lån.

Den 10. september 1992 opkrævede indklagede 19.961,70 hos klageren, idet instituttet ved låneafregningen fejlagtigt havde anmodet om for lidt penge til indfrielsen.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet, idet klageren mente, at instituttet selv skulle bære underskuddet i forbindelse med indfrielsen, da underskuddet beroede på en fejl hos instituttet, og fordi instituttet havde været urimelig lang tid om at gennemføre omlægningen.

Instituttet påstod frifindelse.

Eftersom instituttet havde iværksat udbetalingen umiddelbart efter at have modtaget den forudsatte tingbogsattest, fandt Nævnet ikke, at der var grundlag for at fastslå, at instituttets udbetalingsprocedure havde været langsommelig.

Nævnet fandt det uheldigt, at det ikke fremgik af instituttets låneafregning, som blev udfærdiget ultimo august ved udbetalingen af det nye lån, at afregningen var foreløbig, og at det modregnede beløb til indfrielsen af det gamle lån var anslået. Da klageren imidlertid rimelig kort tid herefter blev gjort opmærksom på, at det endelige indfrielsesbeløb oversteg det anslåede, fandt Nævnet ikke, at klageren kunne fritages for at betale de fulde omkostninger ved indfrielsen af det gamle lån.

B9210066

Erindringsgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. marts 1993

Klageren ejer et parcelhus, som er belånt med to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Terminsydelsen for september termin 1992 forfaldt den 1. september 1992 med sidste rettidige indbetalingsdag den 30. september 1992. Klageren indbetalte terminsydelsen onsdag den 7. oktober 1992.

På bagsiden af terminsopkrævningen er en række generelle informationer, herunder om virkning af for sen betaling. Herom hedder det blandt andet:

"Er den forfaldne ydelse ikke betalt den sidste rettidige betalingsdag, udsendes eventuelt erindringsskrivelse, for hvilken ... opkræver erindringsgebyr."

Mandag den 12. oktober 1992 afsendte realkreditinstituttet en erindrings-skrivelse angående terminsydelsen for september termin 1992. Erindrings-skrivelsen var gebyrpålagt med 200 kr. Klageren modtog erindringsskrivelsen den 13. oktober 1992 og protesterede over for realkreditinstituttet over gebyret, idet hun henviste til, at indbetalingen af terminsydelsen havde fundet sted forinden realkreditinstituttets afsendelse af erindringsskrivelsen. Realkreditinstituttet fastholdt gebyret

og henviste til, at erindringsskrivelsen indeholdt følgende passus:

"Hvis De har indbetalt restancen inden for de seneste dage, er indbetalingen endnu ikke registreret hos os. Det skal bemærkes, at såfremt dette er tilfældet, medfører det ikke fritagelse for betaling af erindringsgebyret, idet lånets betalingsbetingelser er misligholdt."

Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet. Klageren anførte over for Ankenævnet, at Giro-Bank havde oplyst, at pengene til terminsbetalingen var overført til realkreditinstituttet fredag den 9. oktober 1992. Klageren mente derfor, at realkreditinstituttet havde skrevet og afsendt erindringsskrivelsen efter det tidspunkt, hvor instituttet havde modtaget terminsydelsen.

Realkreditinstituttet påstod frifindelse og oplyste over for Ankenævnet, at instituttet den 12. oktober 1992 var blevet underrettet om, at terminsydelsen var indbetalt til GiroBank den 9. oktober 1992. Realkreditinstituttet havde i weekenden forinden produceret, pakket og kuverteret erindrings-skrivelser for de terminsydelser, hvis sidste rettidige betalingsdag var den

30. september 1992, og som ikke var registreret betalt. Det var uoverkommeligt at frasortere de erindringsskrivelser, hvorom der i sidste øjeblik var modtaget meddelelse om indbetalingen. Realkreditinstituttet henviste i øvrigt til, at betalingen – der var foretaget for sent – først kunne anses for foretaget, når instituttet havde modtaget underretning om beløbets indbetaling på instituttets girokonto.

Efter det oplyste lagde Nævnet til grund, at realkreditinstituttet først den 12. oktober 1992 modtog underretning om, at den for sent betalte terminsydelsen nu var indbetalt. Nævnet

fandt ikke, at der var grund til at kritisere realkreditinstituttets rykkerprocedure, som efter det oplyste er tilrettelagt således, at det ikke er praktisk muligt efterfølgende at frasortere allerede udfærdigede erindringsskrivelser på baggrund af oplysninger, der indkommer samme dag, som forsendelsen af erindringsskrivelserne finder sted.

Da gebyrreglerne var fastlagt med hjemmel i realkreditinstituttets vedtægter, fandt Nævnet som følge af det anførte, at instituttet var berettiget til at opkræve gebyr for udarbejdelse og udsendelse af erindringsskrivelsen.

B92II070

Indfrielse af lån – opsigelsestidspunkt

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. februar 1993

Klageren ejer en mindre landbrugs-ejendom og ønskede i begyndelsen af 1991 at omlægge et indestående realkreditlån, hvorfor han bad sin bank om at foretage det videre fornødne.

Banken rettede den 23. januar 1991 en skriftlig henvendelse til det indklagede realkreditinstitut, hvoraf det fremgik, at et indestående lån på 2.635.000 kr. ønskedes opsagt til straksindfrielse, og at indfrielsesopgørelse imødesås. Af vilkårene for det gamle lån fremgår det blandt andet, at kontantindfrielse kan ske med 2 måneders varsel til en 2/1, 1/4, 1/7 eller 1/10.

Realkreditinstituttet fremsendte den 24. januar 1991 et opsigelsestilbud. Tilbudet var i overensstemmelse med instituttets praksis gældende i 8 bankdage, hvorfor midlerne til indfrielsen skulle være instituttet i hænde senest den 5. februar 1991. Dette tilbud blev accepteret af klagerens bank, som den 4. februar 1991 fremsendte det i opgørelsen anførte indfrielsesbeløb. Den 28. august 1992 rettede klagerens revisor henvendelse til banken med krav om tilbagebetaling af difference-rente på 19.558 kr. for perioden 1. april til 30. juni 1991. Begrundelsen for dette var, at der var givet besked om indfrielsen allerede den 24. januar 1991, hvorfor lånet burde være opsagt til terminen pr. 1. april 1991 og ikke til terminen pr. 1. juli 1991. Revisoren bad endvidere banken om at sende brevet videre, såfremt fejlen var sket hos realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet afviste at anerkende nogen erstatningspligt, men tilbød efter omstændighederne at godtgøre klageren 1/3 af differencerenten på betingelse af, at banken godtgjorde klageren de sidste 2/3 af beløbet, hvilket ikke skete.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet skulle anerkende, at opsigelsen var sket pr. 1. april 1991, og at instituttet således skulle tilbagebetale den difference-rente, der var opkrævet for perioden 1. april – 1. juli 1991.

Instituttet afviste at have begået en ansvarspådragende fejl.

Nævnet fandt under hensyn til lånets størrelse og tidspunkt for henvendelsen om indfrielse, at realkreditinstituttet som professionel långiver – uanset at henvendelsen kom fra en bank – har været forpligtet til at udfærdige et opsigelsestilbud med gyldighedsfrist frem til udgangen af januar 1991 eller alternativt have oplyst fristen og indfrielsesbeløbet pr. dette tidspunkt. Nævnet fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren ville have ønsket lånet opsagt til den 1. april 1991, hvis indklagede havde oplyst om mulighederne herfor. Nævnet fandt således, at klageren havde krav på, at opsigelsen skulle betragtes som sket pr. 1. april 1991, hvorfor realkreditinstituttet blev tilpligtet at tilbagebetale den difference-rente, der var opkrævet for perioden 1. april - 1. juli 1991.

B92II07I

Manglende oplysning om inkonvertibilitet

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. marts 1993

Klageren købte i 1989 en ejerlejlighed og overtog i den forbindelse et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Det fremgik ikke af den salgssopstilling, der blev udfærdiget ved udbud af ejerlejligheden, at det pågældende lån var baseret på inkonvertible obligationer. I slutsedlen var der efter oplysninger om lånets hovedstol og restgæld anført følgende:

"Særlige indfrielsesvilkår: nej."

Skødet indeholdt ligeledes ingen oplysninger, der antydede, at lånet var baseret på inkonvertible obligationer. Det fremgik af pantebrevet, som klageren ved overtagelsen fik kopi af, at lånet var ydet i 42. serie. Ud over oplysninger om serien indeholdt pantebrevet ikke direkte angivelser af, at lånet var ydet i inkonvertible obligationer. I standardvilkårene på side 2 i pantebrevet var der dog en henvisning til, at lånet skulle udbetales og tilbagebetales i overensstemmelse med de regler og vilkår, der til enhver tid er fastsat i realkreditinstitutets vedtægter og lånevilkår. I henhold til lånevilkårene for 42. serie kunne indfrielse af lånet alene ske med obligationer.

Først ved videresalg af lejligheden i 1992 blev klageren opmærksom på, at lånet var baseret på inkonvertible obligationer, hvilket gjorde lånet betydeligt dyrere at indfri, end klageren havde forudsat.

Klageren var af den opfattelse, at oplysningerne om, at lånet var baseret på inkonvertible obligationer, burde være fremgået direkte af pantebrevskopien. Klageren stillede derfor over for realkreditinstitutionen krav om at kunne indfri lånet til kurs 100. Institutionen afviste dette krav, hvorefter sagen blev indbragt for Realkreditankenævnet.

Realkreditinstitutionen, der påstod frifindelse, anførte over for Ankenævnet blandt andet, at det inkonvertible lån var ydet til den oprindelige debitor på grundlag af dennes ansøgning om et inkonvertibelt lån. Låntageren havde draget fordel af inkonvertibiliteten gennem en højere kurs på obligationerne og dermed en lavere effektiv rente på lånet. Realkreditinstitutionen

henviste til, at det ved et ejerskifte normalt aftales køber og sælger imellem hvilke realkreditlån, der skal overtages af køber som led i berigtigelsen af købesummen, idet vilkårene for lånene i sidste ende er med til at bestemme prisen på ejendommen. Realkreditinstitutionens rettigheder i henhold til det tinglyste pantebrev indebar, at lånet kun kunne indfries med obligationer, og denne ret var ikke fortrængt af klageren i forbindelse med hendes køb af ejerlejligheden. Realkreditinstitutionen anså sig ikke for forpligtet til at give særlige oplysninger om lånet ved gældsovertagelsen. Til støtte for sin påstand anførte klageren blandt andet, at det ikke kan pålægges en låntager at foretage nærmere undersøgelser af realkreditinstitutionens vedtægter og lånevilkår ved ejerskifte. Det burde påhvile institutionen at oplyse, at der er tale om et lån med usædvanlige vilkår, idet de fleste realkreditlån er konvertible. Klageren kunne ikke ved gennemgang af pantebrevet få nogen mistanke om, at der var tale om usædvanlige vilkår, der burde betinge en lavere pris for ejerlejligheden. Uanset om der måtte være et rådgivningsansvar for den berigtigende advokat eller den medvirkende ejendomsmægler, fandt klageren ikke, at dette var til hinder for, at realkreditinstitutionen havde pådraget sig et selvstændigt ansvar over for hende ved at have undladt ved en individuel passus i pantebrevet eller på anden måde at gøre opmærksom på, at der var tale om "særlige indfrielsesvilkår".

Nævnet anså det for naturligt, at et så vigtigt vilkår, som at lånet er baseret på inkonvertible obligationer, oplyses i selve pantebrevsteksten. Nævnet fandt dog ikke, at den manglende oplysning i pantebrevsteksten om inkonvertibilitet kunne føre til, at klageren ikke var bundet af dette vilkår.

Nævnet lagde i den forbindelse vægt på, at lån i inkonvertible obligationer kun ydes efter anmodning, og at den oprindelige debitor derfor utvivlsomt havde været vidende om vilkåret. Det ville derfor have været naturligt at inddrage dette i forhandlingerne ved det efterfølgende salg.

Endvidere lagde Nævnet vægt på, at der ved handlen havde medvirket professionelle rådgivere, for hvem det burde være relativt simpelt at konstatere et sådant vilkår enten ved gennemgang af kurslister eller ved rekvirition af lånevilkår fra realkreditinstituttet.

Nævnet fandt ikke, at der var grundlag for at pålægge realkreditinstituttet et ansvar for manglende oplysning om vilkåret i forbindelse med gældsovertagelsen. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9212074

Lån i tvangsauktionstruede ejendomme

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. juni 1993

Klageren ejede en ejendom, som var belånt af det indklagede realkreditinstitut, og hvorfra han drev revisionsfirma som enmandsfirma.

I løbet af sommeren 1991 kom klageren i restance med terminsbetalingerne og ansøgte via sit pengeinstitut om låneomlægning efter lov om lån til tvangsauktionstruede ejendomme. På låneansøgningen havde pengeinstitutet i overensstemmelse med reglerne påført en erklæring om klagerens økonomiske situation. Pengeinstitutet vurderede blandt andet, at klagerens økonomiske vanskeligheder var af midlertidig karakter, og at en manglende låneomlægning ville føre til en tvangsauktion.

Den 13. november 1991 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud på 578.000 kr. til 9 pct. årlig rente til klagerens pengeinstitut. Lånetilbudet var yderligere vedlagt et reservefondspantebrev på 121.000 kr. Lånetilbudet og reservefondslånet var blandt andet betinget af forevisning og godkendelse af dokumentation for indbetaling af incassoomkostninger. Endvidere fremgik det af lånetilbudet, at realkreditinstituttet skulle have modtaget gyldigt udbetalingsgrundlag senest 5 bankdage før ombytningsdatoen, som var fastsat til den 14. januar 1992.

I henhold til en omprioriteringsaftale med pengeinstitutet skulle klageren indbetale de omkostningsbeløb, som ikke var dækket af de tilbudte lån, før

pengeinstitutet kunne gennemføre omprioriteringen. Pengeinstitutet gav klageren frist til den 9. januar 1992 med indbetaling af de af realkreditinstituttet krævede incassoomkostninger.

Incassoomkostningerne blev ikke betalt, hvorfor realkreditinstituttet meddelte, at lånetilbudet var bortfaldet, og at instituttet ville fortsætte incasso-sagen vedrørende klagerens terminsrestancer m.v.

Ejendommen blev den 13. april 1992 bortsolgt på tvangsauktion.

Klageren fandt, at incassoomkostningerne skulle have været medfinansieret ved låneomlægningen, og indbragte derfor sagen for Realkreditankenævnet.

Et flertal af Nævnet fandt, at lovteksten klart angav de elementer, der kunne indgå ved udmålingen af henholdsvis realkreditlån og reservefondslån. Incassoomkostninger fandtes ikke at være omfattet af lovteksten, og der var således ikke ifølge loven pligt til at yde lån til dækning heraf.

Et mindretal af Nævnet udtalte, at de ikke fandt, at der var et ansvarsgrundlag, idet det ikke var godtgjort, at tvangsauktionen var forårsaget af den manglende lånefinansiering af incassoomkostningerne.

Som følge heraf blev realkreditinstituttets frifindelsespåstand taget til følge.

B9212077

Bidragbetaling i forbindelse med låneindfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. marts 1993

Klageren ejer en ejendom, der i 1988 blev belånt af det indklagede realkreditinstitut.

Af det pantebrev, der lå til grund for lånet, fremgår blandt andet følgende:

"... Udover ydelsen betales et reservefondsbidrag på 2,000% af ydelsen...

For alle lånetyper ... gælder, at den obligationsrestgæld, som måtte være tilbage ved udløbet af den på side 1 anførte afdragstid, forfalder den 1. i udløbsmåneden og indbetales sammen med den sidste terminsbetaling, som forfalder samme dato. Denne terminsbetaling indeholder obligationsrestgæld samt rente og bidrag til og med sidste rettidige indbetalingsdag.

Enhver hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lånet foretages ved aflevering til ... af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer. Dog kan der ske indfrielse ved kontant betaling af lånets obligationsrestgæld til pari i en kreditortermin, såfremt debitor overfor ... skriftligt har opsagt lånet til indfrielse i overensstemmelse hermed med 5 måneders varsel til den pågældende kreditortermin... Alle beregninger af indfrielsesbeløb foretages af ... med bindende virkning for debitor."

Klageren gennemførte i januar 1992 en låneomlægning. Det fremgik af indfrielsesafregningen for det ældre lån, at realkreditinstitutet havde opkrævet et bidrag på 1.258,09 kr. ved indfrielsen. På klagerens forespørgsel vedrørende dette beløb, oplyste realkreditinstitutet, at der ved indfrielse blev beregnet bidrag for hele den terminsperiode, hvori indfrielsen fandt sted. Realkreditinstitutet orienterede samtidig klageren om, at Forbrugerstyrelsen var i færd med at undersøge, hvorvidt der i forbindelse med indfrielse af et lån bør foretages en forholdsmæssig opgørelse af bidragsydelsen, når indfrielsen sker inde i en terminsperiode.

Klageren rettede herefter henvendelse til Forbrugerstyrelsen, der besvarede henvendelsen vedlagt en kopi af et brev til realkreditinstitutet. Af dette brev fremgik det, at Forbrugerstyrelsen fandt, at der også i forholdet mellem realkreditinstitutterne og de pri-

vate kunder er et behov for at foretage en afbalancering af kontraktvilkårene under hensyntagen til begge parter interesser. På den baggrund fandt Forbrugerstyrelsen, at en fremgangsmåde, hvorefter der sker en nedsættelse af bidraget, når indfrielse af lånet sker inde i en terminsperiode, tager bedre hensyn til kundernes interesser, og er bedre i overensstemmelse med god markedsføringsskik. Realkreditinstitutet meddelte herefter klageren, at bidragsberegningen i forbindelse med indfrielse af lån ville blive ændret, således at bidraget kun skulle betales fra terminsperiodens start til den dag, lånet blev indfriet, men at ændringen, som forventedes gennemført primo 1993, ikke ville have virkning for tidligere ekstraordinært indfrie lån.

Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet.

Et flertal af Nævnet fastslog, at det hverken direkte eller indirekte fremgik af aftalegrundlaget, hvordan bidraget skulle beregnes ved indfrielse midt i en termin. Flertallet bemærkede i den forbindelse, at de ikke fandt, at bestemmelserne i pantebrevet om kreditors ret til at beregne indfrielsesbeløb med bindende virkning for debitor gav realkreditinstitutet ret til frit at vælge beregningsmetode for bidraget.

Flertallet fandt, at bidraget var en periodisk ydelse, hvilket – i mangel af aftale – måtte indebære, at der alene skulle betales forholdsmæssigt bidrag i de tilfælde, hvor lånet ikke løb en fuld termin. Flertallet fandt endvidere ikke, at der i kontraktforhold som det foreliggende – uanset realkreditinstitutets mangeårige praksis – var skabt kutyme for en beregningsmetode som den anvendte.

Mindretallet lagde vægt på, at debitor ved sin underskrift på pantebrevet havde accepteret at være bundet af de beslutninger, som realkreditinstitutets bestyrelse træffer med hjemmel i vedtægterne. Da den pågældende mangeårige beregningspraksis ikke kunne have været fulgt uden bestyrelsens samtykke, fandt mindretallet, at klageren var bundet heraf. Mindretallet fandt i øvrigt, at der gennem den

mangeårige praksis var skabt kutyme for instituttets fremgangsmåde ved bidragsberegningen. Afgørelsen blev truffet efter stemme-

flertallet, og Nævnet pålagde således instituttet at tilbagebetale det for meget opkrævede bidragsbeløb.

B9212079

Afregning af lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. august 1993

Klageren ejer en mindre ejendom, som han bebor, og hvorfra han driver en konfektionsforretning.

Det indklagede realkreditinstitut afgav et lånetilbud den 30. oktober 1992. For at sikre låneprovenuets indgik klageren den 17. november 1992 en kurskontrakt med sit pengeinstitut. Realkreditinstitutet bekræftede den 1. december 1992, at instituttet havde registreret den mellem klageren og pengeinstitutet indgåede kurskontrakt til afvikling pr. 17. december 1992. Bekræftelsen indeholdt samtidig en beregning af lånets første og anden terminsydelse ved udbetaling pr. denne dato.

Efter at have modtaget de fornødne dokumenter gennemførte realkreditinstitutet låneudbetalingen og afsendte låneafregning og check på 303.595,47 kr., som var dateret 16. december 1992, til klagerens pengeinstitut. Af låneafregningen fremgik det, at der samtidig var sendt lånespecifikation til såvel pengeinstitutet som klageren. Første terminsydelse dækkede ifølge lånespecifikationen perioden fra den 17. december 1992 til den 31. marts 1993.

Klageren var af den opfattelse, at beløbet først blev modtaget i hans pengeinstitut den 21. december 1992, på hvilket tidspunkt beløbet blev indsat på hans konto. Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet

uberettiget havde krævet lånet forrentet fra den 17. december 1992, og at lånet først kunne forlanges forrentet fra og med 21. december 1992.

Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Klagerens pengeinstitut bekræftede på forespørgsel fra Nævnsekretariatet, at checken var modtaget og bogført den 21. december 1992. Pengeinstitutet oplyste endvidere, at pengeinstitutet den 17. december 1992 havde rettet telefonisk henvendelse til realkreditinstitutet om den manglende låneafregning, og at realkreditinstitutet i den anledning havde oplyst, at checken var sendt.

Nævnsekretariatets undersøgelser hos postvæsenet førte ikke til en forklaring på en eventuel forsinkelse i postgangen på det pågældende tidspunkt.

Nævnet lagde efter det oplyste til grund, at låneprovenuets, som realkreditinstitutet havde forpligtet sig til at betale til klagerens pengeinstitut den 17. december 1992, først blev betalt den 21. december 1992. Nævnet fastslog, at risikoen for denne forsinkelse i mangel af modstående aftale påhvilede realkreditinstitutet, der med henvisning til princippet i gældsbrevslovens §3, stk. 2, og rentelovens §2, stk. 1, blev tilpligtet at betale sædvanlige morarenter til klageren for perioden 17. december 1992 - 21. december 1992 med i alt 522,86 kr.

B9301003

Virkninger af misligholdelse og pligt til at yde lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. maj 1993

Klagerne bad i februar 1992 det indklagede realkreditinstitut om en redagørelse for det grundlag, hvorpå to af lånene i deres ejendom var blevet udbetalt til ejendommens tidligere ejer. I besvarelse heraf oplyste realkreditinstitutet, at der ikke længere forlå skriftligt materiale i sagen, idet den var mere end 5 år gammel. De

ønskede oplysninger var endvidere ikke at finde i realkreditinstitutets EDB-systemer.

På samme tidspunkt rykkede realkreditinstitutets incassoadvokat klagerne for betaling af december termin 1991. Klagerne svarede herpå, at de havde indbetalt de skyldige beløb. Der opstod herefter uenighed mellem

parterne om størrelsen af det økonomiske mellemværende. Klagerne indbetalte i den følgende periode forskellige beløb efter egne udregninger og protesterede løbende over realkreditinstituttets opgørelser og påligning af morarenter samt gebyrer ved overskridelse af betalingsfrister.

I september 1992 rettede incassadvokaten henvendelse til fogedretten for at få foretaget udlæg i klagernes ejendom for restbeløbet for marts termin 1992.

Der fulgte på ny en periode med korrespondance mellem parterne, uden at det førte til enighed om størrelsen af det økonomiske mellemværende.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke havde hjemmel til at opkræve erindringsgebyrer, at instituttet var uberettiget til at sende en påstået restance til incasso og til at påbegynde en incassosag uden først at have sendt erindringsmeddelelse. Klagerne nedlagde endvidere påstand om, at instituttet ikke havde hjemmel til at true med tvangsauktion, at den oprindelige belåning var ulovlig, at klagerne ikke overtrådte deres betalingsforpligtelser ved først at betale termin efter modtagelse af erindringsskrivelse, at klagen havde suspensiv virkning i relation til udlægsforretninger, og at instituttet var forpligtet til at yde lån til udførte forbedringer.

Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Efter en gennemgang af det modtagne materiale fandt Nævnet, at de af realkreditinstituttet udarbejdede opgørel-

ser var korrekte. Årsagen til restancerne var, at klagerne betalte for sent og samtidig afviste at betale gebyrer, morarenter m.v.

Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstituttet gennem sine vedtægter, hvortil der henvistes i pantebrevet, havde hjemmel til at fastsætte og opkræve gebyrer. Endvidere var realkreditinstituttet berettiget til at sende restancerne til incasso. Nævnet tilføjede i den forbindelse, at restancekravet ville blive prøvet af fogedretten, hvis der blev fremsat indsigelser.

Nævnet konstaterede, at det følger af pantebrevsvilkårene, at kreditor har panteret for blandt andet morarenter og omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, og at kreditor har mulighed for at gøre udlæg i ejendommen og sætte den på tvangsauktion, hvis låntagerne misligholder deres forpligtelser.

Nævnet fandt ikke, at det kunne kritiseres, at realkreditinstituttet gør låntagerne opmærksomme på, at misligholdelse kan føre til tvangsauktion.

Som sagen var oplyst, kunne Nævnet ikke tage stilling til, om den i ejendommen ydede belåning var sket i strid med realkreditlovens regler.

Nævnet fandt ikke, at klagen til Nævnet havde suspensiv virkning i forhold til udlægsforretningen.

Nævnet fastslog, at realkreditinstituttet ikke har kontraheringspligt i forhold til klagerne, hvorfor instituttet ikke kunne pålægges at yde lån til de på ejendommen udførte forbedringer. Nævnet tog således ingen af klagernes påstande til følge.

B9301005

Værdiansættelse og låneudmåling

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. juli 1993

Klageren var en ud af fire arvinger til en landbrugsejendom, hvorpå der lå to sommerhuse, som tilhørte to af de øvrige arvinger. Sommerhusene havde status som bygninger på lejet grund i henhold til utinglyste lejeaftaler, og kommunen havde i juli måned 1992 afslået en ansøgning om udstykning. Dødsboet udbød i august 1992 hovedejendommen til salg sammen med de to sommerhuse. Af salgsopstillingen fremgik det, at prisen for hovedejen-

dommen var 850.000 kr., og at de to sommerhuse kunne erhverves til en rimelig pris uden for købesummen. Såvel hovedejendommen som sommerhusene blev solgt med overtagelse den 15. september 1992 for en samlet pris på 1.075.000 kr. Prisen for hovedejendommen var ifølge slutsedlen 765.000 kr., mens de to sommerhuse blev overdraget for henholdsvis 175.000 kr. og 135.000 kr. Prisen for hovedejendommen blev dog i en allon-

ge af samme dato ændret til 850.000 kr.

I forbindelse med handlen blev der ansøgt om ejerskiftelån hos det indklagede realkreditinstitut. Realkreditinstituttet afgav den 1. september 1992 lånetilbud på henholdsvis 180.000 kr. og 525.000 kr.

Klageren gjorde over for skifteretten indsigelser mod belåningen af sommerhusene med pant i hele ejendommen, og klagerens advokat bad i oktober 1992 boets advokat om en redegørelse for ejendommens overdragelse og den udfærdigede boopgørelse.

Boets advokat oplyste den 23. oktober 1992, at købesummen for hovedejendommen var ændret fra 850.000 kr. til 797.445 kr., hvilket var begrundet i, at køberens udgifter til terminer på ejendommen ifølge slutsedlen ikke måtte ændres i forhold til det i salgsopstilligen anførte. For at fastholde denne bruttoydelse uændret var det nødvendigt at regulere købesummen, blandt andet som følge af, at der var tilbudt ejerskiftelån på 525.000 kr. og ikke som forudsat 620.000 kr. Ejerskiftelånene blev udbetalt i december 1992. Af den refusionsopgørelse, der blev udfærdiget, fremgik det, at ejerskiftelånet på 180.000 kr. knyttede sig til de to sommerhuse.

Klageren fandt, at indklagede ulovligt havde foretaget belåning af de to som-

merhuse med pant i hovedejendommen. Klageren rejste derfor sag ved Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at begge ejerskiftelånene var ydet i hovedejendommen, eksklusive sommerhusene, som ikke havde nogen lånemæssig værdi.

Under hensyntagen til, at den samlede ejendom blev belånt under ét, fandt Nævnet det naturligt og berettiget, at realkreditinstituttet havde ladet den af instituttet skønnede værdi af de to sommerhuse indgå i værdiansættelsen af den samlede ejendom.

Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det alene tilkom realkreditinstituttet som professionel långiver at værdiansætte belåningsobjekterne, og at låntagere eller andre, der måtte være interesseret i belåningen, er uden indflydelse på denne værdiansættelse. Kun i helt ekstraordinære tilfælde, hvor det kan påvises, at et realkreditinstitut i forbindelse med en værdiansættelse har handlet ansvarspådragende, vil der efter omstændighederne kunne rejses krav mod instituttet. Nævnet fandt ikke i den konkrete sag grundlag for at antage, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende i forhold til klageren. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

B9302008

Gebyr ved omlægning af lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. maj 1993

Klageren ejer et fritidshus, som er belånt af det indklagede realkreditinstitut.

I juli 1992 henvendte klageren sig telefonisk til realkreditinstituttet og anmodede om et ansøgningskema til eventuel omlægning af de i ejendommen indestående lån.

Realkreditinstituttet tilsendte klageren en låneansøgningsblanket og en brochure om lån. Af brochuren fremgik det blandt andet, at der skulle betales et fast lånesagsgebyr for behandling af en lånesag. Låneansøgningen indeholdt en henvisning til, at oplysninger om instituttets gebyrregler fremgik af instituttets prisblad, som kunne rekvireres på alle institut-

tets kontorer. Af prisbladet fremgik det, at gebyret for et lånetilbud eller en lånesag var på 1.000 kr. mens en omlægningsberegning kostede 300 kr. Klageren udfyldte, underskrev og indsendte låneansøgningen til realkreditinstituttet, der den 21. september 1992 fremsendte et lånetilbud, hvoraf det fremgik, at der ville blive opkrævet et lånesagsgebyr på 1.000 kr. samt et gebyr på 300 kr. for omlægningsberegning, uanset om lånetilbudet blev udnyttet eller ej.

Klageren meddelte efterfølgende realkreditinstituttet, at hun ikke ønskede at benytte sig af lånetilbudet. Realkreditinstituttet fremsendte den 27. november 1992 en opkrævning på de

omhandlede gebyrer på i alt 1.300 kr. Klageren protesterede over gebyropkrævningen, idet hun anførte, at hun havde fået oplyst, at der ikke var forbundet nogen omkostninger med ansøgningen om omlægningslån. Hun indbetalte et foreløbigt beløb på 750 kr., indtil hun modtog besvarelse af sin henvendelse.

Efter at have modtaget erindringsmeddelelse, der var gebyrlagt med 200 kr., indbetalte klageren yderligere 550 kr.

Klageren rejste sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet skulle anerkende, at klagerens inbetaling på 750 kr. fuldt dækkede omkostningerne til henholdsvis lånetilbud og omlægningsberegning. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Et flertal af Nævnets medlemmer udtalte, at de fandt det hensigtsmæssigt, at der blev gjort tydeligere opmærksom på specielt lånesagsgebyret. Flertallet fandt dog, at klageren gennem modtagelse realkreditinstitutets brochure og låneansøgningsblanket havde

været i besiddelse af oplysninger om realkreditinstitutets gebyrregler, og at hun ved at anmode om lånetilbud havde forpligtet sig til at betale de opkrævede gebyrer. Flertallet fandt, at det måtte anses for en nærliggende og påregnelig mulighed, at der opkræves gebyr for et arbejde som udarbejdelse af et lånetilbud. Endelig fandt flertallet det ikke godtgjort, at realkreditinstitutet havde oplyst, at ydelserne var gratis.

Mindretallet fandt derimod ikke, at der gennem henvisningen til realkreditinstitutets prisblad var gjort tilstrækkeligt tydeligt opmærksom på, at de modtagne ydelser, herunder lånetilbudet, var gebyrbelagt – også i tilfælde af, at tilbudet ikke blev udnyttet. Mindretallet fandt derfor, at klageren havde haft en berettiget forventning om, at der ikke ville blive opkrævet gebyrer. Mindretallet tillagde det betydning, at det ikke er almindeligt kendt, at der kræves gebyrer for lånetilbud, der ikke udnyttes, idet sådanne indtil for relativt kort tid siden var gebyrfri.

B9302009

Udstedelse af lån i forkert rentesats

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. juni 1993

Klageren underskrev den 31. maj 1992 slutseddel om salg af sin ejendom.

Det fremgik af slutsedlen, at der skulle optages et ejerskiftelån på 440.000 kr. til 8 pct. rente hos det indklagede realkreditinstitut. I et salgsbudget, som var udarbejdet den 11. juni 1992, var kursen på ejerskiftelånet anslået til 90,40.

Efter at have modtaget slutseddel og salgsoptstilling udarbejdede realkreditinstitutet den 9. juni 1992 tilbud og pantebrev lydende på 440.000 kr. til 9 pct. rente. Kursen på ejerskiftelånet var på dette tidspunkt 94,92.

Lånetilbudet var ved en fejl udskrevet som et 9 pct. lån, idet der i slutsedlen var regnet med et 8 pct. lån.

Klageren, som var plejehjemspatient, underskrev pantebrevet for 9 pct. lånet. Pantebrevet blev tinglyst den 18. juni 1992. Klagerens pengeinstitut fremsendte den 25. august 1992 udbetalingsbrev for 9 pct. lånet til realkreditinstitutet. I udbetalingsbrevet var

det markeret, at lånet ønskedes udbetalt hurtigst muligt i 8 pct. obligationer.

Først på dette tidspunkt opdagede realkreditinstitutet udskrivningsfejlen, men da pantebrevet var tinglyst, og der forelå indeståelseserklæring fra pengeinstituttet, besluttede realkreditinstitutet at udbetale lånet.

Den 31. august 1992 fremsendte realkreditinstitutet en låneafregning, hvoraf det fremgik, at lånet var udbetalt i 8 pct. obligationer til kurs 84,70. Der blev efterfølgende udarbejdet og tinglyst et nyt pantebrev for 8 pct. lånet. Samtidig blev det tidligere tinglyste 9 pct. pantebrev aflyst. Udgifterne i forbindelse med tinglysningen af det nye pantebrev blev afholdt af realkreditinstitutet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet, idet hun mente, at instituttet ved at udfærdige tilbud og pantebrev i forekert renteprocent havde begået en ansvarspådragende fejl

og skulle erstatte det kurstab, som klageren havde lidt.

Nævnet konstaterede, at udbetalingen af lånet skete til de opnåelige kurser umiddelbart efter modtagelsen af udbetalingsgrundlaget. Som sagen var oplyst fandt Nævnet herefter ikke, at

realkreditinstituttet ved sin udstedelse af tilbud og pantebrev i en forkert rentesats havde begået en ansvarspådragende fejl, der havde haft negative økonomiske konsekvenser for klageren. På den baggrund frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

B9302010

Lånesagsgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. april 1993

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 1. oktober 1992 lånetilbud og pantebrev på et omlægningslån til klageren.

Det var en forudsætning for låneomlægningen, at et efterstående realkreditinstitut rykkede tilbage for det nye lån. Det efterstående realkreditinstitut afviste den 17. november 1992 at rykke, men tilbød i stedet at gennemføre hele omlægningen.

Da rykningen var nødvendig, for at låneomlægningen kunne gennemføres, måtte lånesagen annulleres. Dette meddelte realkreditinstituttet klageren og bad ham samtidig indbetale 1.400 kr. til dækning af realkreditinstitutts omkostninger ved sagsbehandling. Beløbet blev udgjort af 1.000 kr. i lånesagsgebyr, 300 kr. for omlægningsberegning og 100 kr. for indhentning af tingbogsattest.

Klageren protesterede over denne opkrævning, da han mente sig informeret om, at det ikke ville koste ham noget, hvis sagen ikke blev gennemført. Indklagede fastholdt opkrævningen under henvisning til, at det var fremgået af brochurer, som var tilsendt klageren, at klageren havde indgivet låneansøgning, og at det fremgik af lånetilbudet, at gebyr ville blive opkrævet, uanset om lånet kom til udbetaling. Realkreditinstituttet ryk-

kede den 15. januar 1993 klageren for beløbet, og instituttet henviste til, at beløbet ved manglende betaling ville blive overdraget til incasso.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Under behandlingen af sagen i Realkreditankenævnet frafaldt realkreditinstituttet lånesagsgebyret på 1.000 kr., men fastholdt de øvrige beløb.

Nævnet fandt, at klageren var forpligtet til at betale 100 kr. for tingbogsattesten, idet det fremgik af standardteksten på låneansøgningen, som klageren havde underskrevet, at realkreditinstituttet blandt andet rekvirerer tingbogsattest for lånsøgerens regning. Nævnet bemærkede, at det efter modtagelsen af tingbogsattesten måtte have stået realkreditinstituttet som professionel långiver klart, at der var en nærliggende risiko for, at det efterstående realkreditinstitut ikke ville rykke for et omlægningslån. Realkreditinstituttet kunne uden større vanskeligheder – før omlægningsberegningen blev foretaget – have undersøgt, om det overhovedet var muligt at give klageren et omlægningslån. Omlægningsberegningen havde været uden værdi for klageren, og omkostningerne herved burde efter Nævnets opfattelse afholdes af realkreditinstituttet.

B9302011

Vilkår i lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. maj 1993

Klageren ejer et parcelhus, som er belånt af det indklagede realkreditinstitut.

Til finansiering af en færdiggørelse af ejendommens 1. sal søgte klageren lån hos realkreditinstituttet, som den 20. februar 1992 afgav tilbud om et lån på 105.000 kr. Af lånetilbudet fremgik en række betingelser, som skulle op-

fyldes, før lånet kunne udbetales. Desuden fremgik det, at lånetilbudet bortfaldt, såfremt lånet ikke var udbetalt senest 3 måneder fra tilbudsdatoen.

Lånet blev ikke udbetalt inden for fristen, og lånetilbudet blev derfor annulleret den 25. juni 1992. Den 7. juli 1992 afgav realkreditinstituttet et nyt lånetilbud på 105.000 kr. I forhold

til lånetilbudet af 20. februar 1992 indeholdt det nye tilbud krav om, at klagerens "gamle" ejendom skulle være solgt, før lånet kunne udbetales.

Klageren protesterede over for realkreditinstituttet, idet hun fandt det yderligere krav uberettiget, eftersom hendes situation ikke havde ændret sig i perioden mellem afgivelsen af de to lånetilbud.

Som følge af en overskridelse af fristen for låneudbetaling blev lånetilbudet af 7. juli 1992 ligeledes annulleret. Over for Realkreditankenævnet anførte klageren blandt andet, at hun af realkreditinstituttet mundtligt havde fået oplyst, at en overskridelse af udbetalingsfristen i lånetilbudet af 20. februar 1992 ikke var noget problem, idet det var en formsag at udfærdige et nyt lånetilbud. Realkreditinstituttet anførte over for Nævnet blandt andet, at

afgivelse af nyt lånetilbud – efter annulation af et tidligere afgivet lånetilbud som følge af overskridelse af udbetalingsfristen – altid sker på grundlag af en fornyet sagsbehandling ud fra de på tilbudstidspunktet gældende regler, hvilket også var sket i den konkrete sag.

Nævnet konstaterede, at lånetilbudet af 20. februar 1992 blev annulleret som følge af, at lånet ikke blev udbetalt inden for den i lånetilbudet angivne frist. Nævnet fandt det ikke bevist, at klageren havde fået et mundtligt tilsagn om et nyt lån på uændrede vilkår. Som følge heraf fandt Nævnet ikke, at realkreditinstituttet på grundlag af en fornyet sagsbehandling var afskåret fra i lånetilbudet af 7. juli 1992 at betinge tilbudet af, at klagerens "gamle" hus skulle være solgt.

B9302013

Gebyrer ved indfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. maj 1993

Klageren havde i sin ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut. Lånet var oprindeligt ydet af en af de ældre kreditforeninger, som efter fusion med en række andre kredit- og hypotekforeninger ophørte udlånsvirksomheden i 1972.

Lånet var oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular XXIX, som blandt andet indeholdt en bestemmelse om, at klageren som medlem af kreditforeningen var pligtig at underkaste sig foreningens statutter (vedtægter) og de forandringer, som statutterne måtte undergå. Statutterne indeholdt ikke forud for fusionen med de andre kredit- og hypotekforeninger bestemmelser om gebyrer ved indfrielse af lån.

I vedtægterne for den fortsættende kreditforening, som var identisk med det indklagede realkreditinstitut, var der en bestemmelse, hvorefter bestyrelsen kunne fastsætte regler om gebyrer.

Klageren ønskede at indfri sit lån og modtog i december 1992 et indfrielsestilbud fra realkreditinstituttet. Af indfrielsestilbudet fremgik det, at der skulle betales et gebyr på 200 kr. for indfrielsen, og at der særskilt ville bli-

ve opkrævet et gebyr på 100 kr. for indfrielsestilbudet. Klageren fremsendte indfrielsesbeløbet, eksklusive gebyret for indfrielsen, som han fandt uhjemlet.

Realkreditinstituttet fastholdt gebyret og gjorde klageren opmærksom på, at indfrielsen ikke kunne ekspederes, før instituttet havde modtaget gebyret for indfrielsen. Klageren protesterede på ny over gebyret og henviste til, at checken for indfrielsesbeløbet var hævet af realkreditinstituttet, der dermed havde accepteret indfrielsen. Efterfølgende indbetalte klageren gebyrerne og indbragte sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at den leverede ydelse efter hans mening faldt uden for normalområdet for gebyrer, idet gebyrer sædvanligvis opkræves i tilfælde af enten misligholdelse eller i forbindelse med serviceydelser, hvorved forstås ydelser, som går ud over, hvad kreditor er forpligtet til. Derimod kunne der efter klagerens mening ikke stilles krav om ekstra vederlag for ydelser fra kreditors side, som debitor har krav på i henhold til aftalen. Klageren fandt gebyrberegningen uhjemlet under

henvisning til, at det omhandlede gebyrkrav ikke kunne betragtes som vedtaget mellem parterne, og at gebyret faldt uden for det område, hvor bestyrelsen i henhold til vedtægterne kunne fastsætte gebyrer. Klageren fandt endvidere, at gebyrberegningen var i direkte modstrid med justitsministeriets pantebrevsformular XXIX.

Realkreditinstituttet anførte over for Nævnet blandt andet, at gebyrerne er vedtaget med hjemmel i instituttets vedtægter, som klageren gennem låneaftalen er underkastet. Realkreditinstituttet anførte endvidere, at gebyrerne ikke står i misforhold til de omkostninger, som instituttet havde haft i forbindelse med klagerens ekstraordinære indfrielse af lånet.

Et flertal af Nævnets medlemmer fandt, at kompetencen til at foretage ændringer i statutterne ved fusionen var blevet henlagt til det fortsættende instituts kompetente forsamlinger. Efter realkreditinstituttets vedtægter var kompetencen til generelt at fastsætte gebyrer for lån ydet af såvel de fusionerede foreninger som af det fortsættende institut herefter henlagt til det indklagede realkreditinstituts bestyrelse.

Flertallet fandt ikke, at gebyrkravet

var i strid med pantebrevsformular XXIX. Flertallet fandt det heller ikke urimeligt eller upåregneligt for debitor, at realkreditinstituttet kræver gebyrer af en størrelsesorden som de omhandlede for det arbejde, der er forbundet med at udfærdige en opgørelse og gennemføre en afvikling af en kreditydelse som et kreditforeningslån.

Endeligt fandt flertallet ikke, at realkreditinstituttet ved under de givne omstændigheder at modtage den fremsendte check på indfrielsesbeløbet, eksklusive gebyr, havde givet afkald på at afkræve klageren de omhandlede gebyrer.

Et mindretal af Nævnets medlemmer fandt ikke, at der i aftalegrundlaget var den tilstrækkelig klare hjemmel til opkrævning af de omhandlede gebyrer. Mindretallet fandt endvidere ikke, at der var tale om ydelser, som klageren kunne forvente ville blive gebyrbelagt. Mindretallet bemærkede i den forbindelse, at de pågældende ydelser ikke ved låneoptagelsen var gebyrbelagte.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev frifundet.

B9302014

Lejeaftale/ejendomshandel – afregning af depositum

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. juli 1993

Klageren indgik den 1. oktober 1989 med den daværende ejer en lejeaftale vedrørende et enfamiliehus. Lejemålet begyndte den 10. oktober 1989. Aftalen var tidsbegrænset og ophørte uden varsel den 10. oktober 1990.

Den 1. april 1990 blev ejendommen overtaget på tvangsauktion af det indklagede realkreditinstitut, og instituttet indtrådte derved i udlejerens retigheder og forpligtelser.

Efter udløbet af lejeaftalen overdrog realkreditinstituttet ejendommen til klageren. Det fremgik af slutsedlen, der blev underskrevet den 15. december 1990, at lejeaftalen med klageren var ophørt den 10. oktober 1990, og at ejendommen skulle overtages pr. 1. januar 1992, samt at klageren var pligtig til at tage endeligt skøde på ejendommen den 1. november 1991.

Af et tillæg til slutsedlen fremgik det, at klageren ikke kunne gøre indsigelser eller mangler gældende, for så vidt angår ejendommens indvendige malerarbejde eller maling af vinduer ud- og indvendigt, og at klageren skulle tilbagelevere ejendommen nyistandsat, såfremt handlen ikke blev gennemført. Det fremgik endvidere af tillægget, at klageren straks skulle tage betinget skøde på ejendommen, og at klageren fra den 10. oktober 1990 at regne skulle betale 6.375 kr. pr. måned til sælgeren til delvis dækning af ejendommens ydelser til rente, afdrag m.v. samt betale alle forbrugsafhængige udgifter som i det tidligere lejemål. Manglende betaling af det månedlige beløb, ville ifølge tillægget blive betragtet som misligholdelse af handlen og medføre en ophævelse af

denne. Realkreditinstituttet påtog sig som sælger at betale de øvrige udgifter, herunder prioritetsudgifter frem til den 1. januar 1992. Desuden fremgik det, at klageren havde deponeret 30.000 kr. af den kontante udbetaling ved overførsel af tidligere depositum for lejemålet.

Af en økonomisk opstilling, der var vedhæftet slutsedlen, fremgik det, at bruttoudgifterne til lån, skatter, afgifter og lejeværdi udgjorde ca. 140.000 kr. årligt.

I det betingede skøde, der blev tinglyst den 2. juli 1991, var den 1. november 1990 anført som overtagelsesdag. Skødet indeholdt i øvrigt bestemmelser som i store træk svarede til de bestemmelser, som fremgik af henholdsvis slutsedlen og tillægget til denne.

Den 26. september 1991 meddelte realkreditinstituttets advokat instituttet, at klageren ikke ville være i stand til at erhverve ejendommen, idet hun ikke havde den tilstrækkelige udbetaling og indtægt i øvrigt hertil. Advokaten forespurgte samtidig på vegne af klageren, om det oprindelige depositum kunne udbetales til hende, hvis hun tilbageleverede ejendommen i samme stand, som hun havde modtaget den, herunder drog omsorg for, at der blev malet.

Realkreditinstituttet ville ikke acceptere, at klageren stod for maling m.v. af ejendommen, hvilket blev meddelt advokaten.

Den 8. november 1991 underskrev klageren et tillæg til skødet om ophævelse af handlen. Skødet blev aflyst den 12. december 1991.

Efter udførelse af malerarbejde m.v. på ejendommen fremsendte realkreditinstituttet en afregning af depositum til klageren. Det fremgik heraf, at instituttet havde haft omkostninger på 23.599 kr. til skødeudarbejdelse, kontingent til grundejerforening, husleje pr. 1. oktober 1991, mæglerannoncer samt malerarbejde. Instituttet modregnede dette beløb i klagerens udbetaling/depositum. Klageren afviste at dække omkostningerne til skøde, mæglerannoncer og malerregninger og bad forgæves realkreditinstituttet om at tilbagebetale hende yderligere 13.822 kr. Herefter blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet. På baggrund af omstændighederne ved og vilkårene for ejendomsoverdragelsen fandt Nævnet, at den indgåede aftale – uanset om den blev betegnet som en aftale om ejendomskøb – reelt var en lejeaftale. Nævnet fandt herefter, at realkreditinstituttet kun var berettiget til at foretage en opgørelse i henhold til lejelovens bestemmelser. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet på grundlag af aftalerne havde været berettiget til få rimelige udgifter til istandsættelse refunderet. Realkreditinstituttet blev derimod tilpligtet at tilbagebetale klageren de modregnede omkostninger på 13.036 kr. til skøde og mæglerannoncer.

Klageren boede til leje i en udlejnings-ejendom. Lejen udgjorde 4.200 kr. månedlig, og der skulle ifølge lejekontrakten betales et depositum på 12.600 kr., blandt andet til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. Lejekontrakten indeholdt regler om skriftlig opsigelse af lejemålet med et varsel på tre måneder til fraflytning den første i måneden.

Det indklagede realkreditinstitut overtog ejendommen på tvangsauktion i juni 1992.

Klageren opsagde lejemålet den 29. august 1992 og fraflyttede ejendommen i

september 1992, hvorefter hun selv forsøgte at medvirke til, at lejligheden blev genudlejet inden for opsigelsesperioden. Den 30. september 1992 rettede klageren henvendelse til realkreditinstituttets incassoadvokat med krav om tilbagebetaling af depositum, idet hun var utilfreds med realkreditinstituttets bestræbelser på at genudleje lejligheden. Advokaten henviste til, at klageren ifølge lejekontrakten var forpligtet til at betale husleje i opsigelsesperioden, medmindre lejligheden inden da blev genudlejet. Den 5. oktober 1992 rettede klageren på ny henvendelse til

B9302017

Opsigelse af lejeaftale og afregning af depositum

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. juni 1993

realkreditinstituttets advokat om genudlejning.

Lejligheden blev ikke genudlejet inden for opsigelsesperioden, og huslejen for september, oktober og november 1992 blev ikke betalt.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet. På samme tidspunkt udarbejdede realkreditinstituttets incassoadvokat en opgørelse over det økonomiske mellemværende mellem klageren og realkreditinstituttet. Opgørelsen viste en saldo i realkreditinstituttets favør på 501 kr., efter at der i det indbetalte depositum var foretaget modregning af huslejerestancer for 3 måneder, fogedsagsgebyrer og rykkergebyrer m.v., og efter at klageren var godskrevet udgifter, som hun havde afholdt til tagreparation.

Over for Realkreditankenævnet nedlagde klageren påstand om, at der havde været opkrævet for høj husleje, *at* hun ikke skulle opkræves husleje for månederne september, oktober og

november 1992, *samt at* hun skulle have refunderet udgifterne til tagreparation og således skulle have hele det oprindelige depositum tilbagebetalt. Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Nævnet afviste at behandle klagepunktet vedrørende huslejens størrelse, da spørgsmålet henhører under boligretten/huslejenævnet.

Da klageren ifølge opgørelsen fra realkreditinstituttets incassoadvokat var blevet godskrevet for sine udgifter til tagreparationen, anså Nævnet dette klagepunkt for bortfaldet.

Nævnet fandt, at lejemålet løb frem til 30. november 1992, i hvilken periode klageren som udgangspunkt var forpligtet til at betale husleje.

Som sagen var oplyst fandt Nævnet ikke, at realkreditinstituttet havde undladt at udfolde rimelige bestræbelser på at få lejligheden genudlejet inden for opsigelsesperioden, hvorfor realkreditinstituttets frifindelsepåstand blev taget til følge.

B9302018

Opgørelse efter videresalg af ejendom, overtaget på tvangsauktion

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. juni 1993

Klageren var kommet bagud med sine betalinger på lån til det indklagede realkreditinstitut, og der var derfor berammet tvangsauktion til afholdelse i januar 1991.

Tvangsauktionen blev i første omgang udsat for at afvente resultatet af en umyndiggørelsessag vedrørende klageren. I oktober 1991 blev klageren umyndiggjort, og klagerens advokat blev beskikket som værge. Derefter blev der berammet ny tvangsauktion til afholdelse i april 1992. Ejendommen blev inden tvangsauktionen forgæves forsøgt solgt i fri handel.

Værgen fremsatte i april 1992 i sin egenskab af advokat for de senere købere af ejendommen et købstilbud til realkreditinstituttet, som advokaten bad om at bekræfte, at instituttet var villig til at overdrage ejendommen til hans klienter på de skitserede vilkår, såfremt instituttet overtog ejendommen på tvangsauktionen.

Realkreditinstituttet overtog ejendommen på tvangsauktionen for et bud på 232.262 kr., hvilket svarede til instituttets tilgodehavende på auktionsda-

gen. Ejendommen blev pr. 1. juni 1992 videresolgt til værgens klienter for en pris på 465.000 kr. med en udbetaling på 30.000 kr.

Værgen anmodede i december 1992 realkreditinstituttet om at fremsende en opgørelse over instituttets overskud/underskud i forbindelse med tvangsauktionen og ejendommens videresalg. Endvidere anmodede værgen om, at et eventuelt overskud blev tilstillet ham i hans egenskab af værge for klageren. I besvarelse heraf fremsendte realkreditinstituttet kontoudskrifter, der udviste et underskud på 22.476 kr.

Værgen anmodede i januar 1993 på ny om at få oplyst størrelsen af realkreditinstituttets overskud/underskud i forbindelse med overtagelsen af ejendommen og videresalget af denne. Værgen tilkendegav samtidig, at han fandt det ubegribeligt, at der ikke var fremkommet et overskud, eftersom realkreditinstituttets tilgodehavende på tvangsauktionen var opgjort til 232.262 kr., og ejendommen blev videresolgt for 465.000 kr.

Værgen indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet. Nævnet konstaterede, at realkreditinstituttet havde videresolgt ejendommen efter overtagelse på tvangsauktion. Nævnet fandt, at klageren i en sådan situation ikke kunne kræve et overskud betalt til sig, ligesom realkreditinstituttet ikke kunne gøre et eventuelt underskud som følge af videresalget gældende over for klageren.

Da tvangsauktionsbudet endvidere svarede til realkreditinstituttets tilgodehavende på auktionsdagen, udestod der efter Nævnets opfattelse ikke

noget økonomisk mellemværende mellem klageren og realkreditinstituttet i relation til den bortauktionerede ejendom.

Da et eventuelt overskud ved videresalget af ejendommen ikke tilkom klageren, fandt Nævnet ikke, at klageren havde krav på udfærdigelse af opgørelser over resultatet af videresalget. Nævnet fandt derfor ikke grundlag for nærmere at vurdere indholdet af de af realkreditinstituttet udfærdigede kontoudskrifter.

Som følge af det anførte frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

B9302019

Rådgivning ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. maj 1993

Klagerne tog i foråret 1992 kontakt til det indklagede realkreditinstitut med henblik på at få de i ejendommen indestående lån omlagt, således at der kunne opnås en ydelsesbesparelse. I klagernes budgetopstilling figurerede et banklån, på hvilket ydelserne blev betalt med klagernes børnepenge. Børnepengene vedrørte klagernes to børn og ville bortfalde henholdsvis i april 1993 og i 1995.

Der blev på baggrund af klagernes henvendelse gennemført en overdragelse af halvdelen af ejendommen mellem ægtefællerne, og der blev i den forbindelse foretaget en omlægning af de indestående lån.

Låneomlægningen resulterede i et nyt lån på 295.000 kr. Låne-provenuet blev blandt andet anvendt til indfrielse af et banklån på ca. 60.000 kr. og til

betaling af en skattegæld på ca. 11.000 kr. Herudover opnåede klagerne et kontant provenu.

Klagerne fik ikke den ønskede ydelsesbesparelse og henvendte sig herefter til realkreditinstituttet, idet de mente, at instituttet ved at indregne klagernes børnepenge i rådighedsbeløbet, uagtet at disse faldt bort i henholdsvis 1993 og 1995, havde begået en ansvarspådragende fejl i udregningen af klagernes budget ved låneomlægningen.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet. Som sagen var oplyst fandt Nævnet ikke, at realkreditinstituttet havde begået en ansvarspådragende fejl ved behandlingen af lånesagen, hvorfor Nævnet frifandt instituttet.

B9302021

Omfang af transport/modregning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. juni 1993

Klageren var kommet bagud med sine terminsbetalinger på lån til det indklagede realkreditinstitut. Som følge heraf havde realkreditinstituttet indgivet tvangsauktionsbegæring vedrørende juni termin 1991.

Fogedretten bevilgede i flere omgange forlængelse af afværgefristen. En anmodning om fornyet forlængelse af afværgefristen blev i marts 1992 afvist af fogedretten, blandt andet under henvisning til, at realkreditinstituttet ikke ville acceptere en forlængelse. Mod at få en yderligere forlængelse af

afværgefristen tilbød klageren realkreditinstituttet transport i hans indestående på ca. 45.000 kr. i en kapitalfond. Realkreditinstituttets incassoadvokat meddelte herefter klagerens advokat, at afværgefristen kunne forlænges, men at dette var betinget af, at klageren meddelte realkreditinstituttet transport i kapitalfondindeståendet til sikkerhed for betaling af restancer til instituttet og yderligere terminsydelser, der forfaldt til betaling frem til udbetalingen af kapitalfondindeståendet. Klagerens advokat

fremsendte en transporterklæring til incassoadvokaten. Af transporterklæringen fremgik det blandt andet, at transporten blev givet til dækning af terminsrestancer m.v. i anledning af den aktuelle tvangsauktionsag, og at realkreditinstituttet var eneberettiget til at modtage hele det indestående beløb. Tvangsauktionssagen blev herefter omberammet med henblik på, at udbetalingen af kapitalfondsindeståendet kunne ske forinden.

Den 14. august 1992 blev kontoindeståendet på 44.383,16 kr. frigivet og udbetalt til realkreditinstituttets incassoadvokat, der i september meddelte klageren, at 19.578,64 kr. var anvendt til dækning af restancer m.v. vedrørende den verserende tvangsauktionssag, og at restbeløbet på 24.804,52 kr. var anvendt til dækning af senere opståede terminsrestancer. Incassoadvokaten meddelte endvidere klageren, at tvangsauktionen vedrørende juni termin 1991 var tilbagekaldt, og at der var indgivet auktionsbegæring vedrørende september termin 1991, samt at denne auktion alene kunne afværges ved betaling af samtlige restancer, som på det tidspunkt udgjorde 33.793,83 kr.

Klagerens advokat anmodede forgæves incassoadvokaten om at få restbeløbet på 24.804,52 kr. tilsendt. Klagerens advokat henviste til, at transporten udtrykkeligt var givet til dækning af terminsrestancen til realkreditinstituttet i anledning af tvangsauktionssagen vedrørende juni termin 1991. Incassoadvokaten anførte heroverfor, at der først var rejst indvendinger, efter at transporten var noteret, tilgodehavendet var udbetalt, og incassoadvokaten havde foretaget en opgørelse over, hvorledes transportbeløbet var blevet anvendt. Da dette ikke tidligere havde været nogen forudsætning, gjorde incassoadvokaten gældende, at der var foretaget en lovlig modregning, og at afskrivningerne var foretaget i overensstemmelse med de indgåede aftaler.

Realkreditinstituttet overtog i februar 1993 ejendommen på tvangsauktion for et bud på 148.000 kr. Realkreditinstituttets tilgodehavende var på tvangs-

auktionen opgjort til 352.411 kr., excl. det overskydende beløb på 24.804,52 kr. fra transporten.

Klagerens advokat indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet. Et flertal af Nævnets medlemmer udtalte, at transporterklæringen efter sin ordlyd måtte forstås som alene vedrørende restancer m.v. i anledning af tvangsauktionssagen vedrørende juni termin 1991. Disse restancer m.v. var opgjort til 19.578,64 kr., hvilket var det beløb, som klageren skulle betale, for at realkreditinstituttet efter de gældende tvangsauktionsregler var forpligtet til at aflyse tvangsauktionen. Flertallet udtalte videre, at realkreditinstituttets incassoadvokat som professionel rådgiver for instituttet måtte have været bekendt med, at tvangsauktionen ikke kunne gennemføres, hvis det nævnte beløb betaltes, hvorfor det forhold, at incassoadvokaten betingede en forlængelse af afværgefristen af blandt andet betaling også af senere forfaldne terminsydelser, ikke kunne føre til en anden forståelse af transportens indhold. Flertallet fandt endvidere ikke, at der var grundlag for modregning og lagde i den forbindelse vægt på, at modfordringen var opstået gennem klagerens overladelse af beløbet til incassoadvokaten til en forudbestemt anvendelse.

Et mindretal fandt ikke, at transporten entydigt var begrænset til at omfatte restancer m.v. i relation til tvangsauktionssagen vedrørende juni termin 1991. Eftersom der var ført forhandlinger mellem parterne, var der efter mindretallets opfattelse ingen tvivl om realkreditinstituttets krav og hensigten med transporten på tidspunktet for fremsendelsen af denne til incassoadvokaten. Da transporterklæringen var udformet af klagerens advokat, fandt mindretallet, at denne efter den almindelige koncipistregel måtte bære ansvaret for fortolkningstvivel som følge af eventuelle uklarheder i formuleringen. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev tilpligtet at tilbagebetale klageren 24.804,52 kr., som med urette var modregnet i terminsrestancer til instituttet.

B9302022

Bidragsforhøjelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. september 1993

I december 1992 modtog klageren en meddelelse fra det indklagede realkreditinstitut om, at administrationsbidraget for et af klagerens lån blev forhøjet. Forhøjelsen udgjorde 449 kr. pr. termin.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik, at bidraget kunne nedsættes eller forhøjes efter bestyrelsens beslutning. En tilsvarende bestemmelse fandtes i de serievilkår, der var gældende for den serie, hvori lånet var ydet.

Pantebrevet indeholdt endvidere en henvisning til realkreditinstitutets vedtægter. Vedtægterne indeholdt en bestemmelse, hvoraf det fremgik, at bestyrelsen ved åbningen af en serie træffer bestemmelse om, hvorvidt serien hæfter for andre seriers forpligtelser, og hvorvidt medlemmerne i serien hæfter solidarisk, men ikke personligt, over for serien.

I januar 1993 protesterede klageren over for realkreditinstitutet over for-

højelsen af administrationsbidraget. Realkreditinstitutet fastholdt i februar 1993 den foretagne bidragsforhøjelse.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet. Klagerens principale påstand var, at bidragsforhøjelsen ikke stod i rimeligt forhold til tabene på de private låneserier, som klagerens lån var omfattet af. Subsidiært påstod klageren, at dokumentationen for bidragsforhøjelsen var for ringe. Realkreditinstitutet påstod frifindelse. Realkreditankenævnet fandt, at der i såvel pantebrevet som i de gældende serievilkår var hjemmel til forhøjelse af bidraget. Nævnet fandt ikke, at der i aftalevilkårene eller efter låneforholdets karakter var grundlag for at pålægge realkreditinstitutet at fremlægge yderligere dokumentation for den foretagne bidragsforhøjelse eller for at tilsidesætte denne som urimelig. Nævnet frifandt derfor realkreditinstitutet.

B9303023

Ekstraordinært afdrag som betingelse for gældsovertagelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. juni 1993

Klageren ejer et rækkehus, som er belånt hos det indklagede realkreditinstitut.

Efter separation fra sin ægtefælle skulle klageren som led i bodelingen overtage ejendommen. Ejendommen blev vurderet af skifterettens faste vurderingsmand, og den af vurderingsmanden oplyste værdi blev lagt til grund ved ægtefælleskiftet, der fandt sted pr. 1. juli 1992.

Realkreditlånene i ejendommen er oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B. Af pantebrevsformular B fremgår det, at kreditor kan forlange gælden indfriet, hvis pantet skifter ejer, og at vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

Det indklagede realkreditinstituts vedtægter indeholder bestemmelser om, at en ny ejer kan ansøge om at indtræde som medlem af foreningen i den tidligere ejers sted, og at foreningen kan fastsætte nærmere vilkår for gældsovertagelsen, såfremt en sådan indtræden bevilges.

Gældsovertagelseserklæring blev indsendt til realkreditinstitutet, der den 30. oktober 1992 udbad sig yderligere oplysninger. Af brevet fremgår endvidere blandt andet følgende:

"Under forudsætning af at en række betingelser opfyldes, kan gældsovertagelsen accepteres. Vi henviser til vedlagte "Vejledning om gældsovertagelse/gældsansvar", herunder særligt til punkterne 3 og 9-12.

Inden vi fortsætter behandlingen af sagen, beder vi Dem inden den 30.11.1992 sende os følgende oplysninger/dokumentation: Separations-/skilsmissebevilling. Seneste skattemæssige årsopgørelse, de 3 sidste lønsedler samt pengeinstitutudarbejdet budget/økonomiberegning, hvoraf det fremgår, at debitor har økonomisk mulighed for at opfylde de påtagne forpligtelser."

Punkt 3 i "Vejledning om gældsovertagelse/gældsansvar" har følgende ordlyd:

"Forudsætningerne for, at gældsovertagelse kan accepteres er, at en række betingelser kan opfyldes.

a. Kreditforeningen skal godkende køber. Der er en betingelse for gældsovertagelse, at køber kan godkendes som ny debitor. Ved bedømmelsen heraf indgår eventuelle registreringer i private kreditoplysningsregistre samt i erhvervsregistret, eventuelle hidtidige erfaringer med køber og købers økonomiske forhold i øvrigt.

I forbindelse med handler mellem ægtefæller, herunder bodeling ved separation og skilsmisse, skal det over for kreditforeningen være sandsynligt gjort, at den ægtefælle som overtager ejendommen har økonomisk mulighed for at klare ejendommens forpligtelser som enejer...

b. Vilkår for handlen skal tillige accepteres af kreditforeningen som grundlag for gældsovertagelse.

Såfremt realkreditlånet set i forhold til den kontante handelsværdi, overstiger lånegrænsen for den pågældende ejendomsart, vil købers økonomiske forhold – uanset denne kan godkendes i henhold til punkt a – blive gjort til genstand for en nærmere undersøgelse. Kreditforeningen vil i disse tilfælde yderligere forlange forevisning af tilfredsstillende budget og købers seneste årsopgørelse, herunder dokumentation for den aktuelle indkomst...

I visse tilfælde vil kreditforeningen endvidere indhente soliditetsoplysninger..."

Punkterne 9-12 i vejledningen indeholder en beskrivelse af betinget og endelig gældsovertagelse samt fremgangsmåden ved anmodning om gældsovertagelse.

Klageren indsendte de ønskede dokumenter. Klagerens budget viste, at hun efter betaling af faste udgifter havde et månedligt rådighedsbeløb på ca 4.000 kr.

Den 11. november 1992 meddelte realkreditinstituttet klagerens advokat, at gældsovertagelsen kunne accepteres under forudsætning af, at en række betingelser blev opfyldt, og at fortsættelsen af behandlingen kunne ske, såfremt advokaten inden en måned fremsendte dokumentation for, at der var erlagt et ekstraordinært afdrag på 50.000 kr.

Klagerens advokat stillede sig undrende over for dette krav og bad realkreditinstituttet om at begrunde dette

samt om at redegøre for berettigelsen heraf. Der førtes herefter en længere korrespondance mellem parterne. Realkreditinstituttet gjorde i januar 1993 opmærksom på, at klagerens budget skønnedes at kunne dække de fremtidige forpligtelser, selv om det efter instituttets skøn var meget stramt, og at instituttets ønskede lånet nedbragt, således at love, regler og bekendtgørelser kunne overholdes. Efter yderligere korrespondance, der ikke førte til enighed mellem parterne, blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet.

Et flertal af Nævnets medlemmer fremhævede, at realkreditinstituttet intet sted i vejledningen om gældsovertagelse har nævnt, at gældsovertagelse ved overdragelse mellem ægtefæller vil blive betinget af en ekstraordinær nedbringelse af lånet. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet ved at fremsende brevet af 30. oktober 1992 bilagt en vejledning af det anførte indhold havde forpligtet sig til at acceptere gældsovertagelse, medmindre klagerens økonomiske forhold talte herimod. Realkreditinstituttet begrundede ikke nedbringelseskravet med klagerens økonomiske forhold, men med at lånet ønskedes nedbragt, således at love, regler og bekendtgørelser kunne overholdes. Realkreditinstituttet havde ikke nærmere redegjort for hvilke retsregler, der ville blive tilsidesat ved overtagelsen af restgælden, og ingen i Realkreditankenævnet havde kendskab til sådanne regler.

Mindretallet fandt, at kravet om erlæggelse af ekstraordinært afdrag var begrundet i klagerens økonomiske forhold, hvorfor realkreditinstituttet havde været berettiget til at stille dette som betingelse for gældsovertagelse. Mindretallet henviste i den forbindelse til forfaldsbestemmelsen i pantebrevsformular B.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvilket indebærer, at realkreditinstituttet blev tilpligtet at bevilge klageren gældsovertagelse uden krav om erlæggelse af ekstraordinært afdrag.

B9303025

Kurssikring i forbindelse med låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. juli 1993

Med henblik på at få foretaget en omlægning af deres eksisterende lån rettede klagerne i april 1992 henvendelse til et ejendomsmæglerfirma, som var autoriseret låneformidler for det indklagede realkreditinstitut. Da der var begrænsede muligheder for til-lægsbelåning, blev det aftalt at afvente en kommende ændring af realkredit-loven.

Efter ændringen af realkreditloven anmodede klagerne i slutningen af maj 1992 ejendomsmægleren om at give et overslag på et 20-årigt lån af en størrelse, der kunne dække omlægning af de eksisterende lån, indfrielse af en kassekredit samt etablering af fjernvarme. Klagerne oplyste i den forbindelse, at restgælden efter betaling af juni termin 1992 – så vidt de kunne regne ud – ville udgøre 600.000 kr., hvortil kom udgifter til stempel m.v., og at deres kontante behov til indfrielse af kassekredit og etablering af fjernvarme var ca. 100.000 kr.

Det nødvendige kontantbeløb til indfrielse af de eksisterende lån udgjorde på dette tidspunkt ca. 720.000 kr. Ejendomsmægleren foretog imidlertid ikke en beregning heraf, men lagde det af klagerne oplyste restgældsbeløb til grund ved beregningen af tilbudets størrelse.

Den 2. juni 1992 fremsendte realkreditinstitutet tilbud og pantebrev til ejendomsmægleren. Lånetilbudet lød på 750.000 kr. Der var i tilbudet anvendt en gennemsnitskurs på 96,72, hvilket gav en kursværdi på lånet på 725.400 kr.

Det fremgik af lånetilbudet, at kurserne kunne variere i tiden fra tilbudstidspunktet frem til udbetalingstidspunktet, hvorfor provenuet ved udbetaling kunne blive et andet end på tilbudstidspunktet. Dette fremgik endvidere af en prioriteringsaftale, som blev indgået mellem ejendomsmægleren og klagerne. Prioriteringsaftalen indeholdt endvidere angivelse af muligheden for at få ejendomsmægleren til at forestå kurssikring.

Der blev ikke foretaget kurssikring af lånet, som blev udbetalt i oktober 1992 til en kurs på 90,74, svarende til en kursværdi på 680.550 kr., hvilket

var knap 45.000 kr. mindre end den kursværdi, der var beregnet ud fra kurserne på tilbudstidspunktet. Provenuet af det nye lån var ikke tilstrækkeligt til at dække både indfrielsen af de eksisterende lån og omkostningerne i forbindelse med låneomlægningen. Ejendomsmægleren opkrævede derfor det manglende beløb på ialt 54.177,81 kr. hos klagerne.

Klagerne havde forventet et kontant overskud ved belåningen på ca. 100.000 kr. og klagede derfor til realkreditinstitutet under henvisning til, at det var instituttet, der havde henvist til ejendomsmægleren. Klagerne fandt, at ejendomsmæglerens rådgivning i relation til lånets størrelse og mulighederne for kurssikring havde været for ringe. Realkreditinstitutet besvarede denne henvendelse ved at videresende en redegørelse fra ejendomsmægleren, hvori sagens forløb blev gennemgået. Ejendomsmægleren erkendte, at den samlede kontante restgæld burde have været kontrolleret og tilbød at afholde udgifterne ved optagelse af et supplerende lån. Ejendomsmægleren anførte, at spørgsmålet om kurssikring havde været drøftet, men at der intet var blevet aftalt. Herefter indbragte klagerne sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet skulle yde klagerne en erstatning/en godtgørelse på 54.177,81 kr., idet instituttet havde handlet ansvarspådragende ved gennem det tilknyttede ejendomsmæglerfirma dels at have ydet en dårlig rådgivning med hensyn til mulighederne for kurssikring, dels at have beregnet et for lille lånebeløb. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke at kunne lægge til grund, at klagerne ikke var blevet orienteret om risikoen for kursfald eller rådgivet om mulighederne for kurssikring, idet disse forhold var omtalt i realkreditinstitutets lånetilbud og i prioriteringsaftalen mellem klageren og ejendomsmægleren. Nævnet kunne derfor ikke give klagerne medhold, hvad angik dette klagepunkt.

Nævnet fandt det derimod godtgjort, at der var søgt om et for lille lån. Ejendomsmægleren havde imidlertid til-

budt at afholde omkostningerne i forbindelse med optagelse af et nyt supplerende lån. Da Nævnet ikke fandt, at klagerne som følge af det skete havde lidt yderligere tab, kunne Nævnet

heller ikke give klageren medhold i denne del af klagen. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9303028

Bortfald af lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. juni 1993

Klageren ønskede lånene i sin ejendom omlagt og tog derfor kontakt til det indklagede realkreditinstitut gennem et af de pengeinstitutter, som formidler realkreditinstituttets lån.

Efter henholdsvis en kredit- og en ejendomsvurdering afgav pengeinstituttet på vegne af realkreditinstituttet den 15. oktober 1992 et lånetilbud på 690.000 kr. Lånetilbudet var gældende til den 13. januar 1993 og var blandt andet betinget af realkreditinstituttets endelige godkendelse.

I november 1992 gennemførte realkreditinstituttet en stramning af udlånspolitiken og forretningsgangen for værdiansættelse.

Klageren underskrev den 17. november 1992 pantebrev m.v. i det formidlende pengeinstitut og aftalte med pengeinstituttet, at han skulle henvende sig, når han ønskede lånet udbetalt.

Da klageren den 19. januar 1993 henvendte sig til pengeinstituttet for at få lånet udbetalt, blev dette afvist under henvisning til, at tilbudets gyldighedsfrist var overskredet. Det indbar, at der skulle foretages en ny besigtigelse og vurdering, inden der kunne afgives et nyt lånetilbud.

Den vurderingsansvarlige fra det formidlende pengeinstitut vurderede på ny ejendommen, og værdien blev på baggrund af realkreditinstituttets opstrammede kreditpolitik sat lavere end ved den oprindelige vurdering.

Klageren var ikke tilfreds og forlangte

en ny vurdering, som blev foretaget af realkreditinstituttets vurderingsinspektør den 8. februar 1993. Denne bekræftede den nye lavere værdiansættelse.

Der blev derefter udarbejdet et nyt tilbud på 430.000 kr. Klageren ville ikke acceptere reduktionen af lånetilbudet, og indbragte derfor sagen for realkreditankenævnet med krav om, at sagen skulle gennemføres i overensstemmelse med det oprindelige tilbud.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet ikke havde påberåbt sig det generelle forbehold i tilbudet, hvorefter det var betinget af realkreditinstituttets endelige godkendelse, men alene havde begrundet sin frifindelsespåstand med, at klageren havde accepteret tilbudet for sent.

Da det ikke fremgik af lånetilbuddet, at der skulle være foretaget låneudbetaling eller indsendt anmodning herom inden for den anførte frist, fandt Nævnet, at fristen derfor alene måtte forstås som en frist for accept af tilbudet. Som sagen var oplyst, lagde Nævnet til grund, at klageren – da han henvendte sig til det formidlende pengeinstitut og underskrev pantebrev m.v. – accepterede tilbudet, hvilket således var rettidigt.

Realkreditinstituttet blev som følge heraf tilpligtet at vedstå det oprindelige tilbud og at foretage låneudbetaling på et af klageren valgt tidspunkt, der dog ikke kunne ligge mere end fire uger fra afsigelsen af kendelsen.

B9304030

Frigivelse af depot

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. juli 1993

Klagerens nu afdøde mand ejede en blandet ejendom, bestående af bolig og erhverv. Ejendommen blev solgt med overtagelsesdag den 1. oktober 1992. Det indklagede realkreditinstitut afgav den 24. september 1992 et lånetilbud, som var betinget af, at klagerens

mand – som sælger af ejendommen – stillede sikkerhed i form af et depot. Depotet skulle indeholde nominelt 400.000 kr. i nogle nærmere angivne obligationer, og deponeringen skulle have en varighed af 5 år fra overtagelsesdagen.

Klagerens mand underskrev i oktober 1992 en håndpantsejningserklæring, hvorved han meddelte realkreditinstituttet primær håndpanteret i de ønskede obligationer. Håndpantsejningserklæringen, der ifølge sit indhold skete til sikkerhed for skadesløs opfyldelse af de lån, som realkreditinstituttet havde ydet i ejendommen, blev bekræftet og underskrevet af klagerens pengeinstitut den 2. november 1992. Realkreditinstituttet bevilgede den 14. januar 1993 gældsovertagelse til klageren med virkning fra den 2. november 1992. Klagerens advokat rettede den 30. marts 1993 henvendelse til realkreditinstituttet og meddelte, at klagerens mand var afgået ved døden, og at klageren dermed ville komme i økonomiske vanskeligheder, hvis ikke det deponerede obligationsbeløb på 400.000 kr. blev frigivet til klageren. Advokaten anførte i den forbindelse,

at klageren ikke havde været vidende om deponeringen.

Realkreditinstituttet afviste at frigive depotet, medmindre lånet blev nedbragt, eller der stilledes tilsvarende god sikkerhed. Realkreditinstituttet åbnede samtidig mulighed for en ændring af håndpantsejningserklæringen, således at depotet alene lå til sikkerhed for det tab, som instituttet måtte lide på ejendommen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at frigive det håndpantssatte depot. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke, at der var noget grundlag for at fastslå, at aftalen om deponeringen ikke havde været bindende for klagerens afdøde ægtefælle eller ikke skulle være bindende for klageren. Som følge heraf blev realkreditinstituttet frifundet.

B9304031

Differencerente/opsigelse af lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. august 1993

Klagerens afdøde svigerfader ejede en ejendom, der var belånt af det indklagede realkreditinstitut.

Klageren, der behandlede boet efter svigerfaderen, rettede den 14. oktober 1991 gennem sit ejendomsrådgiverfirma henvendelse til realkreditinstituttet med henblik på at opnå ejerskiftelån i ejendommen. Brevet havde følgende ordlyd:

*"I forbindelse med ejerskifte skal vi anmode om optagelse af nyt ejerskiftelån og indfrielse af indestående lån...
Kopi af slutseddel vedlagt."*

Realkreditinstituttet fremsendte den 31. oktober 1991 lånetilbud på et mixlån på 340.000 kr. Lånetilbudet var betinget af indfrielse af eksisterende lån, og det var anført, at indfrielsesopgørelse ville blive fremsendt på anmodning. Lånetilbudet var gældende i tre måneder, men blev efterfølgende forlænget til den 28. april 1992. Af pantebrevet for det lån, som skulle indfries, fremgik det blandt andet, at lånet kunne opsiges til kontantindfrielse til pari med 6 måneders varsel. Den 26. februar 1992 fremsendte real-

kreditinstituttet et indfrielsestilbud, og der blev pr. 9. marts 1992 gennemført en straksindfrielse af det gamle lån. I overensstemmelse med indfrielsestilbudet blev der ved indfrielsen indregnet en omkostning til differencerente for perioden 9. marts til 1. oktober 1992 på 2.961 kr.

Klageren protesterede den 16. juli 1992 over for realkreditinstituttet over forskellige forhold i behandlingen af lånesagen. Herunder anmodede klageren om tilbagebetaling af differencerentebeløbet, tillagt forrentning. Klageren anførte i den forbindelse, at lånet var opsagt ved brevet 14. oktober 1991, hvorfor realkreditinstituttet ikke havde været berettiget til at opkræve differencerente frem til 1. oktober 1992.

Realkreditinstituttet nægtede at tilbagebetale differencerenten, idet instituttet anførte, at lånet var indfriet pr. 9. marts 1992.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet. Således som praksis og procedurer er på realkreditområdet, fandt Nævnet ikke, at det kunne bebrejdes realkreditinstituttet,

at man havde opfattet klagerens brev af 14. oktober 1991 som en anmodning om et lånetilbud, der forudsatte indfrielse af de eksisterende lån. Nævnet fandt heller ikke, at realkreditinstituttet havde haft pligt til ved henvendelse til klageren, der i kraft af sin stilling måtte være bekendt med den-

ne praksis, at søge afklaret, om hans brev skulle opfattes som en egentlig opsigelse, men havde været berettiget til at forstå henvendelsen alene som en anmodning om et lånetilbud.

Som en følge heraf blev realkreditinstituttet frifundet.

B9305035

Omkostninger i forbindelse med retsforfølgning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. september 1993

På grund af arbejdsløshed var klageren i længere tid i betalingsvanskeligheder, og der blev med det indklagede realkreditinstitut indgået forskellige afdragsordninger vedrørende skyldige terminsrestancer.

En af disse afdragsordninger blev misligholdt, og realkreditinstituttets incassoadvokat begærede derfor den 6. april 1992 ejendommen på tvangsauktion. Den 9. april 1992 afslog realkreditinstituttet klagerens anmodning om en fornyet afdragsordning.

Tvangsauktionen blev berammet til den 22. juni 1992. På det tidspunkt var klageren i restance med september og december termin 1991 samt marts termin 1992. På auktionen begærede realkreditinstituttet afholdelse af ny tvangsauktion. 2. auktion blev berammet til afholdelse den 3. august 1992. Forinden tidspunktet for 2. auktion rettede klageren henvendelse til Nævnsssekretariatet, idet hun fandt, at tvangssauktionen ikke burde gennemføres. Klageren oplyste over for Nævnsssekretariatet, at hun havde udsigt til en forbedret indtjening og mente dermed fremover at kunne overholde sine forpligtelser.

Ved Nævnsssekretariatets mellemkomst lykkedes det at få en aftale mellem parterne bragt i stand. Aftalen blev underskrevet den 31. juli 1992 og indebar, at klageren skulle afvikle størstedelen af restancerne i løbet af august og september 1992, mens den tilbageværende del af restancerne herefter skulle afvikles med månedlige afdrag. Endvidere skulle fremtidige terminsydelser betales rettidigt. Realkreditinstituttet skulle herefter aflyse den berammede tvangsauktion og undlade videre retsforfølgning, hvis klageren overholdt aftalen. Ved afta-

lens underskrivelse tog klageren forbehold for omkostningerne, der var påløbet i forbindelse med retsforfølgningen. Den berammede tvangsauktion blev herefter aflyst.

Som følge af de berammede tvangsauktioner blev klageren registreret i RKI Kredit Information og Købmandstandens Oplysningsbureau. Registreringen i Købmandstandens Oplysningsbureau var sket på grundlag af annonceringer af tvangssauktionerne i Statstidende. Efter henvendelse fra klageren og Nævnsssekretariatet anmodede realkreditinstituttets incassoadvokat den 23. september 1992 RKI Kredit Information om omgående sletning af registreringen.

Klageren rejste efterfølgende sag ved Realkreditankenævnet, idet klageren påstod realkreditinstituttet tilpligtet at anerkende, at instituttet var uberettiget til at begære tvangsauktion på det aktuelle tidspunkt, og at instituttet som følge heraf selv skulle afholde en del af omkostningerne. Endvidere påstod klageren realkreditinstituttet tilpligtet at anerkende, at sletningen i RKI Kredit Information blev foretaget for sent. Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Nævnet fandt ikke at kunne tage stilling til, hvornår der havde været pligt til, eller hvem der havde haft pligt til at tilbagekalde registreringen i nævnte kreditoplysningsbureauer.

Nævnet fandt ikke, at det fremkomne gav grundlag for at pålægge realkreditinstituttet helt eller delvis at frafalde kravet vedrørende de påløbne omkostninger, der var en følge af, at klageren gentagne gange havde misligholdt sine betalingsforpligtelser. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet for så vidt angår klagepunktet vedrørende omkostninger.

B9305037

Lån efter lov om tvangsauktionstruede ejendomme

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. oktober 1993

Klageren var kommet bagud med sine terminsbetalinger til det indklagede realkreditinstitut. Klageren indgik i februar 1990 en afdragsordning med realkreditinstituttet.

I samme måned fremsendte realkreditinstituttet et ansøgningsskema vedrørende lån efter lov om tvangsauktionstruede ejendomme. Skemaet blev returneret af klagerens pengeinstitut i marts 1990.

I juni 1990 blev der indgået fastkursaftale for både det nye låns udbetaling og indfrielse af de eksisterende lån. Der blev samtidig udstedt et reservefondspantebrev på 152.000 kr. til 14 pct. årlig rente.

Ved låneomlægningen opstod et provenu på 29.503 kr., som blev fremsendt til klagerens pengeinstitut. Efter indfrielse af et lån, som pengeinstitutet havde ydet til dækning af incassoomkostninger, returnerede pengeinstitutet de resterende 19.594 kr. til realkreditinstituttet. Af dette beløb blev 10.000 kr. anvendt til nedskrivning af reservefondspantebrevet, mens de resterende godt 9.000 kr. blev tilstillet klagerens advokat til endelig afregning af ombytningsagen. Klageren fandt, at der var blevet begået fejl ved sagsbehandlingen og protesterede over for realkreditinstituttet herover i februar 1991. Klageren fandt blandt andet, at sagens ekspeditionstid havde været unødvendig lang. Klageren bad derfor realkreditinstituttet om at være behjælpelig med endnu en

omlægning samt om at yde hende kompensation for de ekstra omkostninger, der havde været en følge af den anførte fejlbehandling.

Realkreditinstituttet fremsendte i april 1991 et reservefondspantebrev lyden-
de på 117.802 kr. til 9,3 pct. årlig rente til afløsning af det oprindelige udstedte pantebrev på 152.000 kr. til 14 pct. årlig rente.

I marts 1993 rykkede klageren for tilbagebetaling af et incassosalær, som ifølge hende var uberettiget opkrævet under behandlingen af omlægningsagen. Realkreditinstituttet afviste at imødekomme dette krav. Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

Nævnet konstaterede, at klageren havde modtaget kulanceerstatning i anledning af det passerede i forbindelse med låneomlægningen, idet reservefondspantebrevet ekstraordinært var nedskrevet til 117.802 kr., ligesom lånerenten var reduceret fra 14 pct. årlig rente til 9,3 pct. årlig rente. Derudover var lånets løbetid blevet forlænget til 30 år. Nedskrivningen var sket uden hensyntagen til, at realkreditinstituttet havde udbetalt et overskud på det oprindelige reservefondspantebrev på 29.503 kr., hvoraf kun 10.000 kr. senere blev anvendt til nedbringelse af dette. Nævnet fandt ikke, at de foreliggende oplysninger gav grundlag for at fastslå, at klageren kunne gøre yderligere krav gældende mod realkreditinstituttet.

B9306039

Betaling af flytteomkostninger/modregning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. september 1993

Klagerens broder og svigerinde ejede et fritidshus, som de havde en personlig tilladelse til at anvende til helårsbeboelse. Fritidshuset var belånt hos det indklagede realkreditinstitut.

I august 1988 døde klagerens svigerinde, og boet blev udlagt til offentlig skifte. Klagerens broder ønskede at overtage ejendommen, men det lykkedes ikke at få denne overdragelse bragt på plads.

Ejendommen blev på foranledning af skifteretten sat på tvangsauktion, som blev berammet til afholdelse i januar 1991. Efter tvangsauktionen, hvor

ejendommen blev overtaget af realkreditinstituttet som ufyldstgjort panthaver, blev det konstateret, at der fortsat var en række løsøreeffekter på ejendommen, som tilhørte klagerens broder. Klageren og realkreditinstituttets incassoadvokat mødtes efterfølgende på ejendommen for at aftale flytning af disse effekter. På mødet tilbød incassoadvokaten på vegne realkreditinstituttet at betale omkostningerne ved flytningen.

Flytningen blev forestået af klageren, der den 11. marts 1991 fremsendte en faktura til incassoadvokaten. Faktu-

raen lød på 7.430 kr., incl. moms, for pakning og flytning af løsøre effekter fra den omhandlede ejendom.

Incassoadvokaten afviste den 23. marts 1991 at honorere fakturaen under henvisning til, at han allerede ved mødet på ejendommen havde tilkendegivet, at klageren ikke kunne få betaling for at foretage flytningen. Advokaten oplyste samtidig, at realkreditinstituttet stadig var indstillet på at godtgøre rimelige dokumenterede udlæg, som klageren måtte have haft ved flytningen, for eksempel til leje af bil eller lignende.

Klageren meddelte samme dag realkreditinstituttet, at hun fandt, at der havde bestået en aftale om betaling for flytning, og at hun ville foretage modregning af fakturabeløbet i terminsbetalingen vedrørende et lån til realkreditinstituttet med pant i hendes ejerlejlighed i København.

Efter yderligere brevveksling fremsendte incassoadvokaten den 5. maj 1991 en check på 1.880 kr. for leje af varevogn til fuld og endelig afgørelse af sagen vedrørende flytning.

Klageren modregnede det omstridte beløb i sin terminsydelse for marts termin 1991. Realkreditinstituttet accepterede ikke modregningen og indledte derfor retsforfølgning vedrørende restydelsen for marts termin 1991. Den 1. juni fremsendte klageren et brev til fogedretten, hvori hun oplyste, at hun ville anmode advokaten om at trække sagen tilbage under henvisning til, at det var en fejl fra realkreditinstituttets side, at sagen var opstået. Brevet var vedlagt en kopi af en deponeringserklæring på 6.000 kr.

Efter henvendelse fra klageren meddelte realkreditinstituttet i oktober

1992, at den berammede tvangsauktion var blevet aflyst i et forsøg på at opnå betaling af terminsrestancen uden gennemførelse af auktion. Realkreditinstituttet fastholdt samtidig, at der ikke var modregningsadgang og opfordrede derfor klageren til at indbetale restancer og omkostninger for i alt 26.658 kr. Realkreditinstituttet ville pr. kulance frafalde incassoomkostninger for marts og juni termin 1992, hvis klageren betalte de krævede beløb inden den 1. november 1992. I modsat fald ville realkreditinstituttet indgive ny begæring om tvangsauktion uden yderligere varsel.

Klageren rejste herefter sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle dække de af klageren fordrede flytteomkostninger, og at instituttet skulle anerkende klagerens modregningsret og refundere hende de beløb, som instituttet uretmæssigt havde opkrævet til dækning af omkostninger m.v. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet af medlemmer i Realkreditankenævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet i videre omfang end accepteret af instituttet havde forpligtet sig til at betale klageren for flytning af broderens ejendele. Mindretallet fandt derimod, at realkreditinstituttet der fra først af måtte antages at have været indstillet på at betale for en flytning ved et flyttefirma havde forpligtet sig til at betale for klagerens flytning af broderens ejendele. Mindretallet fandt, at et skønsmæssigt ansat beløb på samlet 4.000 kr. for flytningen var rimeligt.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvilket indebar at realkreditinstituttet blev frifundet.

B9306042

Incassogebyr/-procedure

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. september 1993

Klageren skulle betale terminsydelse til det indklagede realkreditinstitut senest den 31. december 1992. Af terminsopkrævningens bagside fremgik det blandt andet, at ikke-betalte ydelser med forfald den 11. december normalt blev overgivet til incasso den 25. januar.

Klageren betalte ikke rettidigt ter-

minsydelsen, og realkreditinstituttets incassoadvokat fremsendte den 4. februar 1993 en incassoopkrævning. Incassoopkrævningen omfattede dels terminsydelse og dels incassoomkostninger. Terminsydelsen var anført med et beløb, der var 500 kr. større end ordinær terminsydelse med tillæg af erindringsgebyr.

Klageren indbetalte beløbet til incassoadvokaten på nær 500 kr., som han senere modtog en opkrævning på. Af opkrævningen fremgik det, at beløbet vedrørte gebyr for oversendelse til incasso. Der blev givet en betalingsfrist på 5 dage, hvorefter der ville blive foretaget udlæg.

Beløbet blev ikke indbetalt inden for den anførte frist, og der blev som følge heraf indleveret udlægsbegæring. Den 8. marts 1993 fremsendte incassoadvokaten en opkrævning på 850 kr. til klageren til dækning af udlægsomkostningerne.

Den 13. marts 1993 indbetalte klageren under protest de 850 kr. og orienterede om, at han ville indbringe sagen for Realkreditankenævnet.

Realkreditinstitutet oplyste over for Ankenævnet, at meddelelser om incassogebyrer bliver givet i den gebyrlagte erindringsskrivelse, som udsendes til for sent betalende debitorer, før sagen overgives til incasso.

Nævnet fastslog, at den generelle hjemmel til opkrævning af gebyrer, herunder for oversendelse af en sag til incasso, findes i realkreditinstitutets vedtægter.

Nævnet fandt, at de af advokaten fremsendte incassoopkrævninger var misvisende, idet det omhandlede gebyr var anført under henholdsvis hovedstol og terminsydelse. Nævnet fandt dog ikke, at det fritog klageren for betaling af gebyret, idet klageren ved advokatens opkrævning på restbeløbet blev bekendt med incassogebyret på 500 kr. Klageren kunne på det tidspunkt have foretaget betaling af det opkrævede gebyrbeløb uden yderligere konsekvenser. Som sagen var oplyst, fandt Nævnet endvidere ikke grundlag for at tilsidesætte gebyret som åbenbart urimeligt. På den baggrund frifandt Nævnet realkreditinstitutet.

B9306043

Modregning af personlig fordring i låneprovenu

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. oktober 1993

Klageren ejede oprindeligt to ejendomme en villa, som han selv beboede (ejendom 1) og en ejerlejlighed (ejendom 2). Begge ejendomme var belånt af det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstitutet overtog den 6. november 1992 ejendom 2 på tvangsauktion. Budsummen udgjorde 136.000 kr., og realkreditinstitutets fordring var opgjort til 209.492 kr. Det udækkede beløb udgjorde således 73.492 kr.

Ved slutseddel af 4. marts 1993 solgte klageren ejendom 1. Af slutsedlen fremgik det, at der ikke skulle overtages ældre lån i ejendommen, men at der skulle optages størst muligt ejerskiftelån, som var anslået til 280.000 kr. Ejerskiftelånet skulle hjemtages af sælger, og sælgers pengeinstitut skulle være ansvarlig for omprioriteringen.

Realkreditinstitutet afgav den 17. marts 1993 lånetilbud på 280.000 kr. I lånetilbudet var blandt andet henvist til nogle vedlagte almindelige forretningsbetingelser for udlån, som i

punkterne 14 og 15 indeholdt følgende bestemmelser:

"14. Ved låneudbetaling må alle forfaldne ydelser samt eventuelle inkasso-omkostninger og gebyrer på ... (indklagedes lån) ... være betalt. Endvidere kan ... (indklagede) ... kræve dokumenteret, at der ikke på udbetalingstidspunktet er restancer på foranstående lån til andre panthavere.

15. ... (indklagede) ... forbeholder sig endvidere ret til at modregne tilsvarende ydelser på lån til ... (indklagede) ... i andre ejendomme, der ejes af samme låntager. Modregning vil finde sted, uanset låneprovenuet er tiltransporteret, håndpantset eller på anden måde overdraget til tredjemand. Transporthaver eller håndpanthaver kan i øvrigt ikke opnå bedre ret end låntager."

Klagerens pengeinstitut fremsendte den 25. marts 1993 udbetalingsbrev til realkreditinstitutet med henblik på at få det tilbudte lån udbetalt. Lånet blev afregnet den 1. april 1993. Af låneafregningen fremgik det blandt andet, at provenuet var blevet tilstillet realkre-

ditinstitutts lokale afdeling, og at provenuet ville blive anvendt til dækning af indfrielse af 2 lån i ejendom 1 samt til dækning af realkreditinstitutts tab vedrørende ejendom 2.

Realkreditinstitutet fremsendte den 13. april 1993 en opgørelse, hvoraf det fremgik, hvordan provenuet af ejerskiftelånet i ejendom 1 var blevet anvendt. Af det udbetalte provenu på 266.338 kr. var 227.056 kr. anvendt til indfrielse af de to ældre lån i ejendom 1, mens restprovenuet på 39.282 kr. var anvendt til delvis dækning af det tab, som realkreditinstitutet havde haft i forbindelse med tvangsauktionen over ejendom 2. Klagerens advokat protesterede ved brev af 16. april 1993 over den foretagne modregning i restprovenuet. Realkreditinstitutet afviste advokatens protest og fastholdt, at modregningen var tilstrækkeligt hjemlet. Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Nævnet fandt ikke, at punkt 15 i stan-

dardbestemmelserne, som var udformet af realkreditinstitutet, kunne anvendes ud over ordlyden til i et låneprovenue at modregne ydelser på lån i andre ejendomme, der på modregningstidspunktet ikke længere ejedes af låntageren.

Nævnet fandt heller ikke, at realkreditinstitutet efter almindelige regler om modregning kunne modregne i et tilfælde som det foreliggende. Nævnet lagde herved vægt på, at realkreditinstitutet på trods af sin viden om et muligt tab på ejendom 2 havde givet et lånetilsagn uden udtrykkeligt at gøre opmærksom på, at der ville blive foretaget modregning. Nævnet lagde endvidere vægt på, at lånet i sin helhed skulle anvendes til delvis dækning af panthavere i ejendom 1, og at lånet således var nødvendigt til gennemførelse af ejendomshandlen. Nævnet pålagde derfor realkreditinstitutet at udbetale det tilbageholdte restprovenu til det låneformidlende pengeinstitut.

B9307045

Låneomlægning – rådgivningsansvar

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. oktober 1993

Klageren ejede sammen med sin hustru en ejendom, hvori der indestod fire lån til det indklagede realkreditinstitut, tre sparekasselån og to ejerpantebreve.

På grund af en anstrengt økonomi rettede klageren i september 1991 henvendelse til realkreditinstitutet for at høre om mulighederne for at opnå ejerskiftelån i forbindelse med køb af hans ægtefælles halvdel af den fælles ejendom. Realkreditinstitutets sagsbehandler modtog telefonisk og senere skriftligt oplysning om, at ejendommen var behæftet med tre sparekasselån med en samlet hovedstol på ialt 260.000 kr. og med en restgæld på i alt ca. 240.000 kr.

På baggrund heraf udarbejdede realkreditinstitutet en foreløbig beregning af ejerskiftelån. Beregningen blev den 22. september 1991 fremsendt til klageren sammen med et lånetilbud på et 30-årigt mix-lån med en hovedstol på 325.000 kr. Beregningen var forsynet med følgende tekst:

"Mit forslag, 1/2 ejerskifte giver dækning for 3 sp. lån og lille ... (institut) ... Lånedernæst 50.000, Til vedligehold eller evt. ekstraord. afdr. på det andet korte ... (institut) ... Lån;; NB Der skal udarbejdes budget, lønsedler og slutopgørelser fra skattevæsenet skal indsendes"

Pantebrevene for sparekasselånene indeholdt særlige indfrielsesvilkår, hvilket ikke fremgik af den tingbogsattest, som klageren fremsendte til realkreditinstitutet.

Som følge af de særlige indfrielsesvilkår skulle sparekasselånene indfries med kurser over 100. Restgælden på ca. 240.000 kr. på sparekasselånene blev indfriet med ca. 296.000 kr., hvorved der i stedet for et overskud på ca. 50.000 kr. som forventet blev et underskud ved låneomlægningen på ca. 4.000 kr.

Klageren fremsatte forgæves krav over for realkreditinstitutet om dækning af det tab, han havde lidt, hvorefter han indbragte sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde påstand om, at realkreditinstituttet ved at undlade at kontrollere indfrielsesvilkårene for de tre sparekassepantebreve, havde handlet ansvarspådragende, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at yde ham en passende godtgørelse for de økonomiske tab, der var påført ham. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at hverken han eller hans hustru havde kendskab til ejerskifte mellem ægtefæller eller hushandler, og at han i tiltro til realkreditinstituttets forslag havde købt hustruens halvdel af ejendommen. Han var ikke bekendt med de særlige indfrielsesvilkår i sparekassepantebrevene og havde efter bedste evne fremsendt alle de papirer, som realkreditinstituttet havde bedt om.

Realkreditinstituttet anførte over for Nævnet blandt andet, at sparekassepantebrevene, hvoraf de særlige indfrielsesvilkår fremgår, ikke havde været forevist instituttet. De særlige indfrielsesvilkår fremgik heller ikke af den indsendte tingbogsattest, og realkreditinstituttets sagsbehandler var derfor af den opfattelse, at der var tale

om sædvanlige sparekasselån, som erfaringsmæssigt kan indfries med restgælden til kurs 100. Sagsbehandleren var således uden mulighed for at opdage eller få mistanke om de særlige indfrielsesvilkår.

Nævnet fandt, at instituttets bemærkninger om resultatet af låneomlægningen havde været afgørende for klagerens beslutning om at gennemføre denne. Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstituttet som professionel långiver og rådgiver i et tilfælde som det foreliggende havde pådraget sig et erstatningsansvar ved uden undersøgelse af indfrielsesvilkårene i sparekassepantebrevene og uden forbehold at angive, at klageren ved låneomlægningen kunne indfri de tre sparekasselån og få et provenu på 50.000 kr.

Ved fastsættelsen af klagerens tab tog Nævnet udgangspunkt i, at han skulle stilles, som om indfrielsen havde fundet sted til kurs 100. Ud fra restgældene på indfrielsestidspunktet og de anvendte indfrielseskurser havde klageren betalt et indfrielsesbeløb, der oversteg pariindfrielse med 55.743 kr. Realkreditinstituttet blev derfor pålagt at betale klageren dette beløb i erstatning.

B9307047

Personlig fordring – indsigelse efter retsplejelovens §578

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. oktober 1993

Klagernes ejendom blev i oktober 1990 overtaget af det indklagede realkreditinstitut på tvangsauktion for et bud på 554.000 kr.

Realkreditinstituttets fordring var på tvangsauktionen opgjort i kolonne 1 til 620.948 kr., således at den udækkede fordring udgjorde 66.948 kr.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. december 1990 ejendommen for en pris på 675.000 kr.

Den 5. marts 1991 fremsendte realkreditinstituttets advokat en foreløbig opgørelse over den udækkede fordring på 66.948 kr. Af opgørelsen fremgik det, at fordringen ville blive forrentet med 5 pct. over diskontoen fra auktionsdagen, og indtil betaling skete. Der blev endvidere taget forbehold for kursregulering af fordringen pr. auktionsdagen. Endelig blev klagerne

opfordret til at indgå en afviklingsordning.

Klagerne nægtede at anerkende det fremsatte krav. Efter henvendelse fra klagerens rådgiver, der skulle forestå berigtigelsen af klagernes køb af en anden ejendom, bekræftede realkreditinstituttet den 2. maj 1991, at instituttet forsat havde et tilgodehavende hos klagerne. Realkreditinstituttet vedlagde en opgørelse, som viste et tilgodehavende fra tvangsauktionen på 71.122 kr. efter kursregulering og tilskrivning af renter.

Klagernes rådgiver meddelte den 10. maj 1991, at han ikke fandt opgørelsen tilfredsstillende, idet ejendommen var videresolgt for 675.000 kr., hvorved der måtte være fremkommet et provenu, som skulle afskrives på realkreditinstituttets tilgodehavende hos klagerne.

ne. Han bad derfor om en ny opgørelse, hvilket blev afvist af realkreditinstituttet, der henviste til, at det faktiske konstaterede tab var større end det krav, der var gjort gældende.

I juni 1991 kontaktede rådgiveren på ny realkreditinstituttet med henblik på at få en specificeret opgørelse af kravet. Han henviste i den forbindelse til, at det af realkreditinstituttets årsopgørelse fra for 1990 fremgik, at instituttets tilgodehavende var nul.

Realkreditinstituttet opfordrede efterfølgende klagerne til at fremkomme med forslag til tilbagebetalingen af gælden, hvorefter sagen blev indbragt for Realkreditankenævnet.

Klagerne nedlagde principalt påstand om, at der ved videresalget var opnået en gevinst/fortjeneste på ca. 54.000 kr., som instituttet var forpligtet til at tilbagebetale klagerne. Subsidiært påstod klagerne den personlige fordring nedsat i medfør af retsplejelovens § 578. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet udtalte, at klagerne ikke i deres egenskab af tvangsauktionsdebitorer kunne få del i et eventuelt overskud ved realkreditinstituttets videresalg af ejendommen, men at klagerne derimod havde krav på, at realkreditinstituttets fordring på

66.948,47 kr. mod klagerne blev nedsat i medfør af retsplejelovens § 578, hvis det kunne godtgøres, at realkreditinstituttet overtog ejendommen til en pris, der var så lav, at den stod i misforhold til ejendommens værdi på tvangsauktionstidspunktet. Nævnet fandt det imidlertid ikke ved det senere salg af ejendommen godtgjort, at realkreditinstituttets bud på 554.000 kr. på tvangsauktionen stod i misforhold til ejendommens værdi, når realkreditinstituttets udgifter ved at overtage og videresælge ejendommen blev taget i betragtning.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet var uberettiget til at forlange fordringen forrentet efter rentelovens bestemmelser fra tvangsauktionstidspunktet. Instituttet var ifølge Nævnet alene berettiget til at forlange fordringen forrentet med lånerenten på 10 pct. på det udækkede lån fra tvangsauktionen og frem til den 5. april 1991, hvilket var en måned, efter at instituttet fremsendte påkrav. Først i tiden derefter kunne realkreditinstituttet forlange fordringen forrentet efter rentelovens bestemmelser om morarente, jfr. rentelovens § 3, stk. 2. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at ændre forrentningen, men frifandt i øvrigt instituttet.

B9307052

Overskridelse af tilbudsfrist

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. september 1993

Klageren solgte i 1992 sin ejendom og søgte i den forbindelse om ejerskiftelån hos det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet afgav den 16. juni 1992 et lånetilbud på et 30-årigt lån på 530.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at lånet skulle udbetales inden 3 måneder fra tilbudstidspunktet, medmindre en anden frist fremgik af tilbudet eller blev aftalt med instituttet.

Klagerens advokat anmodede den 7. december 1992 om udbetaling af det tilbudte lån. Realkreditinstituttet meddelte telefonisk advokaten, at lånet ikke kunne udbetales, idet 3-måneders fristen var overskredet. Realkreditinstituttet anmodede klagerens advokat om at fremsende en

ny låneansøgning, hvilket advokaten gjorde den 16. december 1992. Det fremgik af låneansøgningen, at ejendommen efter den nye ejers overtagelse var blevet forbedret betydeligt.

Realkreditinstituttet afgav den 5. januar 1993 et nyt lånetilbud. Lånetilbudet lød på et 30-årigt lån på 440.000 kr.. Lånet blev efterfølgende udbetalt. Klagerens advokat var af den opfattelse, at realkreditinstituttet var bundet af lånetilbudet af 16. juni 1992, og han indbragte derfor sagen for Realkreditankenævnet med påstand herom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerens advokat anførte blandt andet over for Realkreditankenævnet, at instituttet havde ændret praksis, idet tilbudsfristen ikke tidligere var

blevet påberåbt, lånetilbudene var blot blevet forlænget. Advokaten anførte endvidere, at realkreditinstituttet ikke havde foretaget nogen realitetsbehandling forud for afgivelse af det nye lånetilbud, idet instituttet ikke havde taget stilling til de omfattende forbedringer af ejendommen, som køberen havde fortaget for egen regning, således at pantets værdi i virkeligheden var blevet forøget.

Realkreditinstituttet anførte blandt andet over for Nævnet, at begrundelsen for tilbudsfristen var, at instituttet ikke ønskede ensidigt at være bundet i en længere periode, og at fristen gav instituttet mulighed for at revurdere lånets størrelse, blandt andet på baggrund af de ændringer, der sker i sam-

fundet, herunder den generelle økonomiske udvikling, lovindgreb, udviklingen i ejendomspriserne m.v.

Nævnet fandt, at det udtrykkeligt fremgik af lånetilbudet, at det skulle udnyttes inden tre måneder fra tilbudstidspunktet. Det forhold, at realkreditinstituttet tidligere i praksis havde udbetalt lån, uanset at fristen var overskredet, kunne det ikke begrunde, at realkreditinstituttet var afskåret fra at påberåbe sig vilkåret. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet havde undladt at foretage en realitetsbehandling af sagen forud for afgivelse af lånetilbudet af 5. januar 1993.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

B9308059

Tvangsauktionsvilkår/ -procedure

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. oktober 1993

Klageren var ejer af en ejendom, som består af et for- og et baghus. Baghuset var oprindelig udlejet til vaskeri. Ejendommen var blandt andet belånt af det indklagede realkreditinstitut. I 1989 blev der for et beløb af ca. 1.700.000 kr. opført et nyt forhus med to lejligheder, hvoraf klageren beboede den ene. Opførelsen af forhuset blev finansieret af det indklagede realkreditinstitut.

I 1990 blev klageren separeret. Samtidig ophørte vaskeriet, og der skete ikke genudlejning af baghuset.

Klagerens advokat meddelte i juli 1992 realkreditinstituttet, at klagerens økonomiske forhold ikke længere modsvarede forpligtelserne på ejendommen. Advokaten oplyste i den forbindelse, at klageren havde påbegyndt en ombygning af baghuset for at forbedre mulighederne for udlejning af dette. Advokaten bad om en henstandsordning med hensyn til betaling af en del af terminsydelserne for en periode på fem år, så klageren kunne færdiggøre istandsætningen af baghuset.

Realkreditinstituttet bevilligede i første omgang klageren henstand til 15. september 1992 vedrørende skyldige restancer for juni termin 1992. Efter et møde med klageren og dennes advokat forlængede realkreditinstituttet

henstanden til den 25. september 1992.

Senere blev henstanden vedrørende juni termin 1992 forlænget til den 30. september 1992, ligesom der blev bevilliget henstand til den 30. oktober 1992 vedrørende betaling af september termin 1992. Denne henstand blev efter telefonisk henvendelse fra klagerens advokat forlænget yderligere.

Der blev efterfølgende korresponderet mellem parterne samt realkreditinstituttets incassoadvokat, uden at der opnåedes enighed om en løsning. Samtidig forhandlede klageren med de efterstående panthavere og øvrige kreditorer om en løsning.

Klagerens advokat fremsatte i november 1992 forslag vedrørende den fremtidige betaling af terminsydelser. Forslaget indebar blandt andet, at realkreditinstituttet skulle afskrive en del af sine lån. Realkreditinstituttets incassoadvokat afviste forslaget, men vedstod et tidligere tilsagn om en afdragsordning, der indebar afdrags- og rentefri indefrysning af en del af gælden i 5 år.

Klagerens advokat fremsatte i henholdsvis december 1992 og januar 1993 nye forslag til afvikling af terminsydelser og restancer, herunder med afskrivning af en del af gælden. Forslagene kunne imidlertid ikke

accepteres af realkreditinstituttet, blandt andet fordi en af de øvrige kreditorer ikke ville afskrive sit tilgodehavende. Som følge heraf indgav realkreditinstituttet en begæring om udlæg til fogedretten.

Ejendommen blev den 22. juni 1993 overtaget af realkreditinstituttet på tvangsauktion.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ved utilstrækkelig sagsbehandling havde medvirket til, at ejendommen blev solgt på tvangsauktion, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at foranledige, at klageren blev slettet af de registre, hvori han som følge af tvangsauktionen måtte være blevet registreret. Ligeledes påstod klageren, at instituttet var uberettiget til senere at gøre en personlig fordring gældende som følge af tvangsauktionen.

Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Nævnet fandt, at det lå uden for dets kompetence at tage stilling til, hvorvidt det ud fra generelle økonomiske

eller kreditpolitiske vurderinger ville have været mere hensigtsmæssigt, hvis realkreditinstituttet i videre omfang end sket havde medvirket til en løsning af klagerens betalingsvanskeligheder gennem henstand, indgåelse af afdragsordninger eller afskrivning af gæld i stedet for at benytte sig af sine kreditorbeføjelser i anledning af klagerens misligholdelse af sine betalinger. Nævnet fandt sig alene kompetent til at afgøre, om realkreditinstituttet havde overskredet sine beføjelser som kreditor i forhold til klageren.

Som sagen var oplyst, fandt Nævnet ikke, at realkreditinstituttet var gået ud over sine kreditorbeføjelser ved at medvirke til, at klagerens ejendom bortsolgtes på tvangsauktion, at foranledige, at klagerens betalingsmisligholdelse blev registeret, *eller ved at* tage forbehold om senere at gøre en personlig fordring gældende mod klageren.

Som følge heraf frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

B9308062

Indfrielse af kontantlån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. oktober 1993

Klageren erhvervede i juni 1987 en ejerlejlighed og overtog i den forbindelse to lån ydet af det indklagede realkreditinstitut. Det ene af lånene var et kontantlån med en hovedstol på 200.000 kr. og en årlig kontantlånsrente på 14,5336 pct. Kontantlånet var i sin tid udbetalt til kurs 75.

Af realkreditinstituttets dagældende vedtægter samt af lånevilkårene hvortil vedtægterne henviser fremgår det, at indfrielse af kontantlån skal ske enten med obligationer svarende til obligationsrestgælden pr. indfrielsesdagen eller kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari.

Af det for kontantlånet udstedte pantebrev fremgår følgende af side 2:

"Indfrielse kan ske med obligationer svarende til obligationsrestgælden pr. indfrielsesdagen eller med så stort et kontantbeløb, at obligationsrestgælden kan udtrækkes og indløses til pari ... Kontantindfrielse kan kun ske med 6 mdr.s varsel til en obligationstermin, og for-

eningen kan forlange, at der stilles sikkerhed for betalingen ... Foreningen foretager med bindende virkning for debitor beregning af indfrielsesbeløbet og eventuelle reguleringer af lånet som følge af indfrielsen."

Den 1. oktober 1993 udgjorde kontantlånets obligationsrestgæld 203.926 kr., og kontantrestgælden udgjorde 167.494 kr.

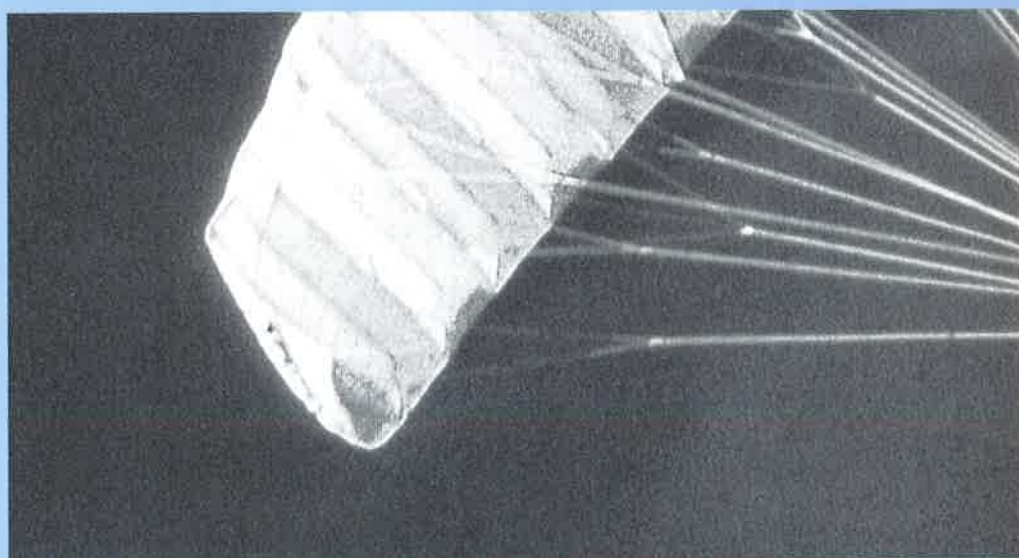
I forbindelse med en ansøgning om en låneomlægning forlangte klageren, at realkreditinstituttet skulle lade indfrielsen af kontantlånet ske ved betaling af kontantrestgælden.

Dette blev afslået af realkreditinstituttet, hvorefter klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet.

Nævnet fastslog, at det af side to på det oprettede pantebrev fremgår, hvordan indfrielse af kontantlån kan ske. Nævnet fandt, at klageren ved at indtræde i gældsforpligtelsen havde accepteret disse indfrielsesvilkår, som er sædvanlige for kontantlån. Nævnet tog derfor ikke klagerens påstand til følge.

ANDEN
VIRKSOMHED

7.1. Abonnementsordning vedrørende kendelser



7 1

ABONNEMENTS- ORDNING VEDRØRENDE KENDELSER

Som følge af en stigende interesse for Realkreditankenævnets virksomhed blev det besluttet at etablere en abonnementsordning pr. 1. september 1993.

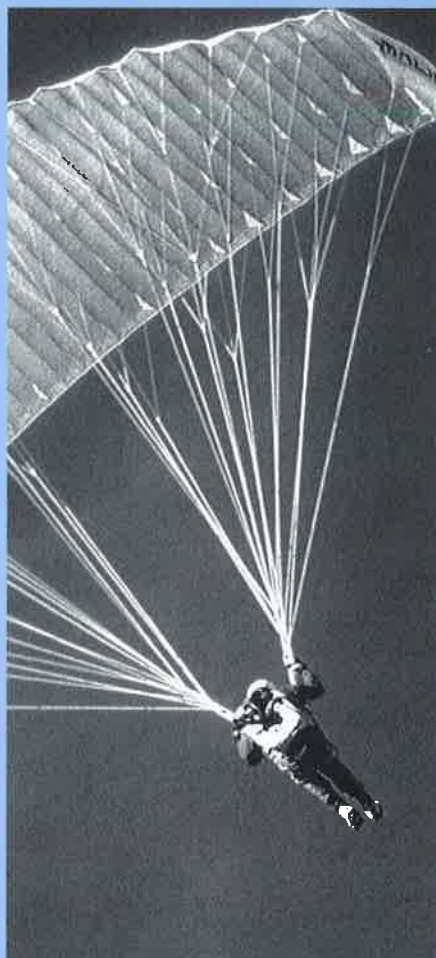
Der blev de første måneder af ordningen tegnet flere abonnenter. Ordningen har gjort det enklere at imødekomme behovet for løbende at modtage Ankenævnets kendelser og for at udbrede kendskabet til Ankenævnet og dets virksomhed.

Abonnementsordningen omfatter løbende tilsendelse af samtlige kendelser, der afsiges, ajourførte registre over disse samt årsberetning og vil snarest blive fulgt op af 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 er 800 kr. for 1994 og forventes at kunne holdes på det samme niveau i 1995.

Det er også efter indførelsen af abonnementsordningen muligt at rekvirere enkelte kendelser. Prisen herfor er fastsat efter samme principper – det vil sige kostpris.

Prisen for fremsendelse af enkelte kendelser er p.t. 15 kr. pr. kendelse. Såfremt De måtte være interesseret i en abonnementsordning eller enkelte kendelser, er De velkommen til at kontakte Nævnsekretariatet på telefon 31 31 42 06 eller pr. telefax på nr. 31 31 36 04.



REGISTRE OVER AFSAGTE KENDELSER

- 8.1. Emneregister-kendelser
- 8.2. Sagsregister-kendelser

På de følgende sider er gengivet 2 registre over afsagte kendelser i Real-kreditankenævnet.

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 resumenumre med et eller flere tilknyttede stikord, der nærmere specificerer emnet for den enkelte kendelse.

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

8 I

EMNEREGISTER
KENDELSER

<u>Stikord</u>	<u>Resuménummer</u>
Afdragsordning	B9204032
—	B9207045
—	B9308059
Afregning	B9302018
Afslag på lån	B9201004
—	B9301007
Ansvarsfraskrivelse	B9208051
Beregning	B9210065
—	B9302019
Bidragsforhøjelse	B9205036
—	B9301001
—	B9301006
—	B9302022
Bygning på lejet grund	B9301005
Depot	B9304030
Dobbeltsalg	B9201006
Differencerente	B9304031
Ejerskifte	B9205039
—	B9302009
—	B9303023
Eksisterende lån	B9202013
Ekspeditionstid	B9210063
—	B9308059
—	B9205043
Erindringsskrivelse	B9209056
—	B9210066
Fejlagtig erlagt	B9207048
Fejlvurdering	B9204034
Forbehold/betingelser	B9201003
—	B9201004
—	B9204031
—	B9303023
Fordeling	B9202015
Forhøjelse	B9202021
Forhåndsgodkendelse	B9205043
Forlængelse	B9202020
Forrentning	B9201011
—	B9210061
—	B9307047
Forsinkelse	B9212079
Forældelse	B9210061
Frigivelse	B9204031
—	B9304030
Frigørelse	B9203023
Frist	B9303028
Frivilligt salg	B9202021
—	B9204032
Gebyr	B9202014
—	B9204029
—	B9209056
—	B9210066

<u>Stikord</u>	<u>Resuménummer</u>
Gebyr – <i>fortsat</i>	B9302010
—	B9302008
—	B9302013
Godkendelse	B9203023
Gældsovertagelse	B9203023
—	B9305038
—	B9205043
Gældsansvar	B9203023
—	B9203025
Hjemmel	B9202014
—	B9202015
—	B9301006
Hovedstol	B9208053
Incasso	B9305037
Incassogebyr	B9304042
Incassoprocedure	B9304042
Indfrielse	B9204029
—	B9210063
—	B9210070
—	B9211071
—	B9212077
—	B9302013
—	B9304031
—	B9308062
Kaution	B9204031
Kontantlån	B9202020
—	B9205036
—	B9308062
Konvertibilitet	B9211071
Kurser	B9210065
Kurssikring	B9303025
Købesum	B9201011
Lejeaftale	B9302017
—	B9302014
Løbetid	B9202020
Låneomlægning	B9201009
—	B9202020
—	B9209057
—	B9210065
—	B9302019
—	B9303025
—	B9305038
—	B9307045
Låneprovenu	B9212079
—	B9306043
—	B9307045
Lånetilbud	B9201003
—	B9301007
—	B9302008
—	B9302009
—	B9303028

<u>Stikord</u>	<u>Resuménummer</u>
Lånetilsagn	B9204030
—	B9207047
—	B9302011
Låneudbetaling	B9212079
Lånevilkår	B9202013
Misligholdelse	B9207046
—	B9301003
Modregning	B9302021
—	B9306039
—	B9306043
Morarente	B9202015
—	B9207045
—	B9301003
Nedbringelse	B9205039
Nedlysning	B9208053
Omfang	B9208051
Omkostninger	B9209057
—	B9305035
—	B9305037
Opfyldelse	B9204030
—	B9207047
Opgørelse	B9204032
—	B9210061
—	B9202014
—	B9307047
Opsigelse	B9207046
—	B9210059
—	B9304031
Overbelåning	B9201009
—	B9203025
—	B9204034
Overskridelse	B9307052
Overtaget pant	B9201011
—	B9210059
—	B9202014
Personlig fordring	B9210061
—	B9307047
—	B9306043
Pris	B9202021
Proforma	B9205039
Reservefondsbidrag	B9202014
Restance	B9207045
Restancetidspunkt	B9205043
Retsforfølgning	B9305035
Rådgivningsansvar	B9307045
Salg	B9201011
Størrelse	B9202014
—	B9202015
Sælger	B9203023
Sælgerpantebrev	B9302018

<u>Stikord</u>	<u>Resuménummer</u>
Terminsydelser	B9202015
—	B9207048
—	B9306039
Tilbagebetaling	B9207048
Tilbagekaldelse	B9201003
Tilbudsfrist	B9307052
Transport	B9302021
Tvangsauktion	B9201006
—	B9308059
Tvangsauktionstruet	B9212074
—	B9305037
Uberettiget	B9204029
Vilkår	B9204032
—	B9308062
Værdiansættelse	B9301005
Ændring	B9202013

8 2

SAGSREGISTER
KENDELSER

Resuménummer

B9201003

B9201004

B9201006

B9201009

B9201011

B9202013

B9202014

B9202015

B9202020

B9202021

B9203023

B9203025

B9204029

B9204030

B9204031

Stikord

Forbehold/betingelser
Lånetilbud
Tilbagekaldelse

Afslag på lån
Forbehold/betingelser

Dobbelt salg
Tvangsauktion

Låneomlægning
Overbelåning

Forrentning
Købesum
Overtaget pant
Salg

Eksisterende lån
Lånevilkår
Ændring

Gebyr
Hjemmel
Reservefondsbidrag
Størrelse

Fordeling
Hjemmel
Morarente
Størrelse
Terminsydelser

Forlængelse
Kontantlån
Løbetid
Låneomlægning

Forhøjelse
Frivilligt salg
Pris

Frigørelse
Godkendelse
Gældsovertagelse
Gældsansvar
Sælger

Gældsansvar
Overbelåning

Gebyr
Indfrielse
Uberettiget

Lånetilsagn
Opfyldelse

Forbehold/betingelser
Frigivelse
Kaution

<u>Resuménummer</u>	<u>Stikord</u>
B9204032	Afdragsordning Frivilligt salg Opgørelse Vilkår
B9204034	Fejlvurdering Overbelåning
B9205036	Bidragsforhøjelse Kontantlån
B9205039	Ejerskifte Nedbringelse Proforma
B9205043	Ekspeditionstid Forhåndsgodkendelse Gældsovertagelse Restancetidspunkt
B9207045	Afdragsordning Morarente Restance
B9207046	Misligholdelse Opsigelse
B9207047	Lånetilsagn Opfyldelse
B9207048	Fejlagtig erlagt Terminsydelser Tilbagebetaling
B9208051	Ansvarsfraskrivelse Omfang
B9208053	Hovedstol Nedlysning
B9209056	Erindringsskrivelse Gebyr
B9209057	Låneomlægning Omkostninger
B9210059	Overtaget pant Opsigelse af lejemål
B9210061	Forrentning Forældelse Opgørelse Personlig fordring
B9210063	Ekspeditionstid Indfrielse
B9210065	Beregning Kurser Låneomlægning
B9210066	Erindringsskrivelse Gebyr

Resuménummer

Stikord

B9211070

Indfrielse

B9211071

Indfrielse
Konvertibilitet

B9212074

Tvangsauktionstruet

B9212077

Indfrielse

B9212079

Forsinkelse
Låneprovenu
Låneudbetaling

B9301001

Bidragsforhøjelse

B9301003

Misligholdelse
Morarente

B9301006

Bidragsforhøjelse
Hjemmel

B9301005

Bygning på lejet grund
Værdiansættelse

B9301007

Afslag på lån
Lånetilsagn

B9302008

Gebyr
Lånetilbud

B9302009

Ejerskifte
Lånetilbud

B9302010

Gebyr

B9302011

Lånetilbud

B9302013

Gebyr
Indfrielse

B9302014

Lejefortale
Opgørelse
Overtaget pant

B9302017

Lejefortale

B9302018

Afregning
Sælgerpantebrev

B9302019

Beregning
Låneomlægning

B9302021

Modregning
Transport

B9302022

Bidragsforhøjelse

B9303023

Ejerskifte
Forbehold/betingelser

B9303025

Kurssikring
Låneomlægning

B9303028

Lånetilbud
Frist

B9304030

Depot
Frigivelse

<u>Resuménummer</u>	<u>Stikord</u>
B9304031	Differencerente Indfrielse Opsigelse
B9305035	Omkostninger Retsfølgning
B9305037	Incasso Omkostninger Tvangsauktionstruet
B9305038	Gældsovertagelse Låneomlægning
B9306039	Modregning Terminsydelse
B9306042	Incassogebyr Incassoprocedure
B9306043	Låneprovenu Modregning Personlig fordring
B9307045	Låneomlægning Låneprovenu Rådgivningsansvar
B9307047	Forrentning Opgørelse Personlig fordring
B9307052	Tilbudsfrist Overskridelse
B9308059	Afdragsordning Ekspeditionstid Tvangsauktion
B9308062	Indfrielse Kontantlån Vilkår

9

OVERSIGT OVER EMNER,
DER ER BEHANDLET
I TIDLIGERE
ÅRSBERETNINGER

Gældsovertagelse

Årsberetning 1992

Hæftelse for realkreditlån

Årsberetning 1992

Indfrielse af realkreditlån

Årsberetning 1992

Takster

Årsberetning 1992

