



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 3. juni 1999

JOURNAL NR: 1998-03-056-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Opsigelse af lån. Differencerenter.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. maj 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Ole Just

Bent Olufsen

Per Englyst

Leif Mogensen



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejede en blandet ejendom til henholdsvis beboelses- og industriformål. Klageren beboede ejendommen og drev fra denne gravørvirksomhed. I ejendommen indestod der lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren overdrog i december 1992 en række løsøreeffekter, der blev anvendt i gravørvirksomheden, til et af ham drevet anpartsselskab, og indgik ligeledes en lejeaftale med anpartsselskabet vedrørende industridelen af ejendommen.

Klagerens advokat, som også på daværende tidspunkt repræsenterede indklagede, meddelte den 18. juni 1996 indklagede, at der efter begæring fra indklagede var berammet tvangsauktion over ejendommen til afholdelse den 3. september 1996. Klagerens advokat anmodede indklagede om en auktionsopgørelse til brug for udfærdigelse af salgsoptilling. Klagerens advokat anmodede endvidere om i overensstemmelse med tidligere skrivelser at modtage et skriftligt oplæg/en skriftlig aftale fra indklagede.

Indklagede fremsendte den 15. juli 1996 et brev til klagerens advokat, hvoraf fremgår følgende:

"...Jeg har modtaget Deres skrivelse af 12. ds. hvormed fulgte salgsoptilling.

Jeg skal for god ordens skyld anmode Dem om, at begære afholdelse af alternativt opråb f.s.v. angår vilkår vedr. uopsigelighed og forkøbsret i den på ejendommen værende lejeaftale.

Jeg skal samtidig meddele, at der ikke ses afgivet pantefrafald i det driftsmateriale ...(klageren)... i 1992 har overdraget til driftsselskabet. Umiddelbart er det herefter vores opfattelse, at det pågældende materiel omfattes af auktionen. Hvorvidt der skal foretages alternativt opråb i denne forbindelse skal jeg venligst bede Dem vurdere.

Idet jeg henviser til tidligere korrespondance går jeg ud fra, at ejendommen købes af ...(klageren)... på tvangsauktionen. Der skal således alene afgives "normalt bud" i henhold til ...(indklagedes)... inkassoregulativ på den forestående auktion..."

Klagerens advokat besvarede den 17. juli 1996 indklagedes ovennævnte brev på følgende måde:

"...Ved en "normal" tvangsauktion ville jeg selvfølgelig selv foreslå et alternativt opråb for så vidt angår lejeaftalen.

I den konkrete situation ville det dog nok være en god ide for alle parter, hvis der ikke holdes noget alternativt opråb - og hvis man altså kun opråber ejendommen med den "bebyrdende" lejekontrakt.

Vil ...(indklagede)... overveje dette?



Jeg er opmærksom på at ...(indklagede)... aldrig har givet noget panteafkald.

Der findes imidlertid ikke noget tilbehør til ejendommen ud over ejendommens varmemforsyningsanlæg.

Midt i ejendommen findes en meget stor gravørmaskine, og herudover er der et EDB-anlæg.

Begge disse ting er særskilt finansieret, og var det også den gang det var ...(klageren)... der i eget navn drev virksomhed.

...(Anpartsselskabet)... indgik i forbindelse med lejekontraktens oprettelse aftaler med FIH og(pengeinstitut)..., der var de to långivere i de nævnte effekter.

Når der herudover er anført at alt hvad der findes tilhører ...(anpartsselskabet)... gælder dette udelukkende halvfabrikata, færdigvarer, småmaskiner m.v. - effekter der under ingen omstændigheder er omfattet af ejendommens pant.

Det bliver ikke ...(klageren)... der køber ejendommen!

Som aftalt med ...(indklagede)... bliver det ...(anpartsselskabet)... - via et bud der dækker ...(indklagedes)... sidste krone - altså et bud der i henhold til salgsopstillingen bliver på 1.505.452,33 kr.

Jeg har fra selskabet mandat til at afgive et bud af den nævnte størrelse, og jeg henviser i øvrigt til vore aftaler, hvorefter selskabet påregner en omprioritering umiddelbart efter den gennemførte tvangsauktion.

Det er rimelig åbenbart, at der ikke bliver tale om andre budgivere - men ...(anpartsselskabet)... er naturligvis helt opmærksom på, at det er selskabets egen risiko hvis der gives overbud, således at der bydes ind i 3. prioritethaveren.

Er der ting der skal afklares inden auktionen går jeg ud fra at jeg lige hører nærmere..."

Indklagede meddelte den 19. juli 1996 klagerens advokat, at indklagede ikke havde noget imod, at det alternative opråb blev undladt, i det omfang indklagede kunne være sikker på, at anpartselskabet købte ejendommen.

Der blev den 3. september 1996 afholdt tvangsauktion over ejendommen med indklagede som rekvirent. Indklagedes fordring var ifølge tvangsauktionssalgsoptilling af 12. juli 1996 opgjort i kolonne 1 til i alt 1.505.452,33 kr.

Klagerens advokat meddelte den 3. september 1996 indklagede, at han på vegne af anpartsselskabet var blevet højestbydende med et bud på 1.505.452,33 kr., svarende til fuld inddækning af indklagedes lån. Af brevet fremgår endvidere følgende:

"...(Klageren)... har netop telefonisk meddelt, at han forventede at



låneomlægningen vedrører det fulde inddækkede beløb på 1.505.452,33 kr. - og altså dermed også de på auktionen opgjorte restancer!

Jeg mener dette sidste er i helt overensstemmelse med vores løbende drøftelser i sagen, og ...(klageren)... har i hvert fald oplyst, at anpartsselskabet likviditetsmæssig har haft indstillet sig på dette i de seneste par måneder.

...(Klageren)... kan endvidere på selskabets vegne oplyse, at man nu tager skridt til at gennemføre nogle renoveringer på ejendommen.

Der er tale om udenomsarealer - en sætningsskade - samt indvendig indretning, idet selskabet netop har anskaffet 2 nye produktionsmaskiner til en formel udvidelse af virksomheden.

Der er ingen tvivl om, at disse planlagte forbedringer vil øge værdien på ejendommen, og som anpartsselskabet p.t. fungerer, er der ingen tvivl om, at de fremtidige løbende forpligtelser vil kunne overholdes - og med låneomlægningen, endda på en budgetmæssig nem måde.

Jeg har ikke noget aktuelt overblik over, om det fremsendte lånetilbud dækker det fuldt inddækkede beløb til ...(indklagede)... qua låneomlægningen - og hvis det ikke er tilfældet, vil jeg gerne så hurtigt som muligt have nye lånetilbud fremsendt.

Er der spørgsmål eller bemærkninger i øvrigt til auktionen, hører jeg gerne nærmere.

Som nævnt inddækkes alle auktionsomkostningerne naturligvis af højestbydende, og ...(indklagedes)... eneste "ulempe" er altså at restancerne af selskabet er forventet medtaget i låneomlægningen.

...(Klageren)... tiltræder naturligvis personlig en kaution på lånene - men spørgsmålet må være uden reel betydning fordi ...(klageren)... som bekendt er håbløs forgældet personlig, belastet af bl.a. gæld på knap 2 mill. kroner til ...(pengeinstitut)...

Registreringsrapport fra RKI vedlægges..."

Indklagede fastholdt den 20. september 1996 over for klagerens advokat, at restancerne skulle indbetales kontant.

Klagerens advokat protesterede den 1. oktober 1996 over for indklagede over kravet om kontant indbetaling af restancerne. Uden præjudice for en eventuel efterfølgende tvist fremsatte advokaten på vegne af anpartsselskabet forslag til en forligsmæssig løsning, hvorefter anpartsselskabet skulle betale et kontant beløb på 25.000 kr., og hvorefter den resterende restance på ca. 75.000 kr. skulle medtages i låneomlægningen.

Indklagede fremsendte den 10. oktober 1996 et forslag til låneomlægning og meddelte i den forbindelse, at finansieringen af restestancerne på 75.000 kr. kunne ske gennem et 10-årigt reservefondspantebrev til 10 pct. i årlig rente. Indklagede



henledte desuden opmærksomheden på, at indklagede havde forudsat, at ydelsen på 47.422,70 kr. for september-termin 1996 blev indbetalt omgående.

Klagerens advokat stillede ved brev af 14. oktober 1996 forslag om, at september-terminsydelsen blev betalt med 1/3, det vil sige ca. 15.000 kr., kontant sammen med de aftalte 25.000 kr., og at de manglende godt 30.000 kr. af september-terminsydelsen blev omfattet af låneomlægningen eller af reservefondspantebrevet. Forslaget blev fremsat under henvisning til, at såfremt låneomlægningen var sket i umiddelbar forlængelse af tvangsauktionen, ville september-terminsydelsen have været omfattet af låneomlægningen.

Den 6. november 1996 fremsendte indklagede lånetilbud og pantebreve til klagerens advokat vedrørende omlægning af de indestående lån. Indklagede anmodede samtidig advokaten om at udfærdige et udkast til et reservefondspantebrev, der skulle dække restancerne med fradrag af 40.000 kr, som skulle indbetales kontant af anpartsselskabet.

Klageren underskrev den 7. november 1996 et udbetalingsbrev.

Det af advokaten udfærdigede reservefondspantebrev havde en hovedstol på 108.000 kr. og forrentedes årligt med 10 pct. fra den 8. november 1996.

Låneomlægningen blev gennemført den 13. december 1996. Ved indfrielsen af de to indestående lån betalte klageren differencerente på i alt 31.395,56 kr. for perioden 13. december 1996 til 31. marts 1997.

I henhold til kontoudtog fra indklagede indbetalte anpartsselskabet den 19. november 1996 et beløb på 40.037,25 kr.

Klageren underskrev den 19. december 1996 en kautionserklæring vedrørende de nye lån til indklagede.

Klagerens advokat rettede den 23. oktober 1997 henvendelse til indklagede og henviste til, at anpartsselskabets revisor havde erindret ham om et problem i forbindelse med låneomlægningssagen fra 1996. Revisoren havde gennemset det gamle materiale og havde undret sig over, at der først blev foretaget straksindfrielse pr. 13. december 1996 med differencerenter helt frem til 31. marts 1997 til følge. Af brevet fremgår endvidere følgende:

"...Jeg må erkende, at jeg ikke tidligere har gennemgået strakindfrielse, idet jeg som en selvfølge gik ud fra, at ...(indklagede)... jo foretog den indfrielse, der var mest gunstig for selskabet og dermed for ...(klageren)..."



personlig, alt i henhold til de aftaler, der blev truffet i forbindelse med tvangsauktionen.

Det fremgår jo klart af oplægget, at et led i aftalen var en omprioritering i umiddelbar tilknytning til tvangsauktionen. Som hele oplægget og aftalen blev formuleret må det efter min opfattelse være rimeligt at antage, at den formelle opsigelse, der vel rent teknisk skulle være lavet overfor ...(indklagede)..., blev lavet af ...(indklagede)... selv. I den givne situation spekulerede hverken ...(klageren)... eller undertegnede på en sådan formalitet, idet vi jo havde rigeligt at gøre med at få aftalen helt på plads iøvrigt, jvf. vor mange samtaler og korrespondance des angående.

Jeg er derfor helt på linje med revisor ... når han anfører, at indfrielsesopgørelserne uberettiget er belagt med differencerenter fra straksopsigelsesdatoen den 13. december 1996 til 31. marts 1997. Disse differencerenter kunne ganske enkelt være undgået, hvis man pr. tvangsauktionen, som aftalt, havde betragtet hammerslaget som en konfirmation af vores aftale med omprioritering til følge.

På vegne ...(anpartsselskabet)... skal jeg derfor høfligst anmode om hjemsgning af dette for meget erlagte indfrielsesbeløb.

Så vidt jeg kan se af indfrielsesopgørelserne drejer det sig om den pålagte differencerenter naturligvis minus den rentegodtgørelse, der så er ydet i samme periode. På de 2 lån der blev indfriet drejer det sig om henholdsvis kr. 15.635,88 kr. og kr. 15.759,68 eller ialt kr. 31.395,56..."

Indklagede fremsendte den 2. december 1997 et brev til klagerens advokat, hvoraf fremgår følgende:

"I ovennævnte sag har De anmodet om refusion af en beregnet opsigelsesrente for perioden 31.12.1996-30.3.1997.

Indledningsvis må vi fastslå, at ...(indklagede)... ikke har været rådgiver for ...(klageren)...

Ligeledes skal vi fastslå, at en opsigelse skal afgives skriftligt af den til enhver tid værende låntager således at den er ...(indklagede)... i hænde senest 2 måneder før terminen - i dette tilfælde altså d. 31.10.97.

Det er korrekt at der i sagen er lavet aftale med ...(indklagede)... omkring finansiering af den pågældende ejendom i forbindelse med en overdragelse til et nyt selskab. De anfører i Deres skrivelse, at dette forhold burde godtgøre en opsigelse af de bestående lån.

Som De imidlertid også selv anfører, var der nogen uenighed omkring finansieringen af ejendommen. Denne usikkerhed omkring aftalens gennemførelse gør efter ...(indklagedes)... opfattelse, at der ikke har været det fornødne grundlag at foretage opsigelsen på.

Vi skal således meddele, at det er ...(indklagedes)... opfattelse, at ansvar for opsigelse af de omtalte lån alene kan påhvile ...(klageren)..."

Klagerens advokat rettede den 15. december 1997 henvendelse til indklagedes direktion. Af dette brev fremgår følgende:



"Ovennævnte ...(anpartsselskabet)... har bedt om mig rette en henvendelse til ...(indklagedes)... direktion i forbindelse med en klage i en helt konkret sag.

Sagen har efter selskabets opfattelse kostet et af ...(indklagede)... uberettiget opkrævet differencerentebeløb på kr. 31.395,56.

Jeg vil forsøge at begrænse min forelæggelse, men det er nødvendigt at slå nogle forhold helt fast!

...(Klageren)... var i en årrække på ca. 10 år ejer af ejendommen ..., en blandet industri og bolig ejendom. ...(Klageren)... har i denne periode aldrig været i restancer hos ...(indklagede)... For nogle år siden var ...(klageren)... personlig gennem en gældssanering og ...(anpartsselskabet)... blev dannet. Vedrørende ejendommen ... fortsatte ...(klageren)... med at være personlig ejer i nogle år. Terminsydelsene til ...(indklagede)... blev betalt via en lejeindbetaling fra ...(anpartsselskabet)... til ...(klageren)...

Ovennævnte arrangement var ...(indklagede)... medvirkende til at strukturere i form af en aftale formidlet af undertegnede med ...(indklagedes)... daværende medarbejder ...

...(Klageren)... søgte en låneomlægning i 1995, og efter et indhentet fordelagtigt ombelåningstilbud måtte planen imidlertid udsættes fordi en efterstående pantthaver ...(pengeinstitut)... ikke ville give tilladelse til låneomlægningen, der reducerede terminsydelserne på ejendommen væsentligt.

Samtidig søgte ...(klageren)... personligt en offentlig gældssanering, men denne offentlige gældssanering blev berosat fordi ...(klageren)... formelt var ejer af den faste ejendom.

I begyndelsen af 1996 var underskrevne advokat ... inkassoadvokat for ...(indklagede)... i ... kommune, og jeg formidlede med ...(indklagedes)... medarbejder ... en form for aftale igennem gående ud på, at ejendommen på ... måtte sættes på tvangsauktion, således at ...(anpartsselskabet)... kunne blive ejer.

I hovedtræk gik aftalen ud på, at ...(klageren)... ville misligholde terminsbetalingen pr. marts 1996, hvorefter ...(indklagede)... omgående formelt ville overgive sagen til retslig inkasso hos undertegnede, hvorefter jeg hurtigst muligt skulle fremme en tvangsauktion. Ejendommen blev vurderet, og der er ingen tvivl om, at ...(indklagede)... var i risiko for at tabe nogle kr. 100.000,00 på ejendommen.

Konkret blev der herefter indgået en aftale mellem ...(indklagede)... og ...(anpartsselskabet)... gående ud på, at selskabet på tvangsauktionen sikrede ...(indklagede)... fuld dækning. Aftalen sikrede at ...(indklagede)... ikke led tab på ejendommen og til gengæld accepterede ...(indklagede)... at foretage en fuldstændig ombelåning.

Auktionen blev gennemført den 3. september 1996 og som aftalt blev ...(anpartsselskabet)... højstbydende.

Efter tvangsauktionen opstod der en diskussion mellem selskabet på den ene side og ...(indklagede)... på den anden side omkring hvorledes der skulle forholdes med nogle mellemkommende restancer. ...(Indklagede)... havde forudsat restancerne inddækket, men ...(anpartsselskabet)... havde desværre klart fået den opfattelse, at også restancer og omkostninger i forbindelse med auktionen kunne "gå med" i låneomlægningen.

Efter en større korrespondance med undertegnede, som fortsat advokat for både ... (indklagede) ... og køberselskabet, blev der oprettet et særligt reservefondspantebrev, som blev lagt i halen af den mere normale låneomlægning, ligesom selskabet også indbetalte et større kontantbeløb.

Sagen blev efter min opfattelse løst på en særdeles god måde og ... (indklagede) ... tabte intet på ejendommen.

Den problemstilling, der nu et års tid efter tvangsauktionen er opstået, er alene spørgsmålet om differencerenter i forbindelse med låneomlægningen.

I et brev stilet til ... (medarbejder hos indklagede) ... den 23. oktober 1997 har jeg forsøgt at redegøre for situationen, som er blevet klar efter at selskabets revisor, stats.aut. revisor ..., har opdaget problemstillingen.

Differencerenterne er reelt blevet årsag til, at ... (anpartsselskabet) ... har måttet betale dobbelt renter i perioden 13. december 1996 til 31. marts 1997.

Jeg vil gerne slå fast, at straksopsigelsestidspunktet 13. december 1996 er valgt af ... (indklagede) ... suverænt.

... (Anpartsselskabet) ... har det synspunkt (efter min opfattelse med rette!), at hele aftalekomplekset med ... (indklagede) ... måtte indebærer, at selskabet kunne forudsætte, at låneomlægningen ville finde sted den 3. september 1996 eller i alle tilfælde i umiddelbar tilknytning til dette auktionstidspunkt. Det var jo netop forudsætningen for anpartsselskabets køb af ejendommen, at der ville ske en gunstig låneomlægning med ydelsesreduktion til følge!

Hverken ... (klageren) ... eller ... (anpartsselskabet) ... har på noget tidspunkt været orienteret om, at de formelt skulle underskrive en låneopsigelse. Hvis det havde været fornødent burde ... (indklagede) ... som den professionelle samarbejdspartner have fremsendt en opsigelse eller bedt om dette i umiddelbar tilknytning til, at ... (indklagede) ... fik min orientering om, at tvangsauktionen var gennemført som planlagt med det nye anpartsselskab som køber.

Jeg er ikke helt klar over hvad ... (indklagedes medarbejders) ... holdning til dette spørgsmål er, men ... (indklagedes medarbejder) ... argumenterer ud fra de omstændigheder, at der mellem ... (indklagede) ... og køberselskabet efter auktionen var nogen uenighed omkring finansieringen af de mellemkommende restancer. ... (Indklagedes medarbejder) ... mener således ikke, at låneomlægningen reelt kunne have været foretaget tidligere end den 13. december 1996 pga. "usikkerhed omkring aftalens gennemførelse".

Dette sidste fremgår af ... (indklagedes medarbejders) ... afvisende skrivelse hertil af 2. december 1997, og jeg er uenig i denne betragtning!

En låneomlægning havde intet som helst med det skitserede problem med de mellemkommende restancer at gøre, og i sagen har der på flere tidspunkter været udskrevet lånetilbud f.eks. den 10. oktober 1996, jvf. også kopi af dette.

Synspunktet er altså dette, at hvis køberselskabet på mere formel vis skulle have underskrevet en opsigelse burde ... (indklagede) ... som den professionelle samarbejdspartner have orienteret selskabet om disse forhold. Ved at skubbe indfrielsestidspunktet frem til den 13. december 1996 er der muligvis sket en kursforringelse, men det er ikke dette forhold der ankes over! Derimod burde en opsigelse have været udarbejdet således, at køberselskabet undgik dobbeltforrentningen i perioden 13. december 1996 til 31. marts 1997. Det er nettorentebeløbet, der i henhold til straksopsigelserne udgør de anførte kr.



31.395,56, og man kunne alternativt fra ...(indklagedes)... side blot have ventet med at udbetale de ny lån til 31. marts 1997.

Den anvendte fremgangsmåde har på ingen måde været optimal for køberselskabet, og det forekommer en smule "flabet" når ...(indklagedes medarbejder)... i skrivelsen hertil af 2. december 1997 fastslår, at ...(indklagede)... ikke har været "rådgiver for ...(klageren)...".

Ingen har påstået noget sådant, men der var dog tale om en aftale indgået mellem 3 juridiske parter med undertegnede som formidler, oven i købet i alles interesse og med et særdeles fornuftigt resultat!

Det forekommer derfor usagligt, at man nu ikke fra ...(indklagedes medarbejders)... side vil være villig til at se på ovennævnte som en regulær fejltagelse og herefter godskrive køberselskabet dette med urette opkrævede differencerentebeløb på kr. 31.395,56.

Hos køberselskabet har den afvisende holdning hos ...(indklagede)... medført nogen vrede, idet man hos selskabet og hos ...(klageren)... personlig har følt at man gennem de mange år med ejerskabet af ...(ejendommen)... har behandlet ...(indklagede)... særdeles pænt og professionelt korrekt.

Ved nærværende klageskrivelse er det mit håb at direktionen for ...(indklagede)... vil vurdere sagen grundigt, og til belysning af den konkrete problemstilling vedlægger jeg nogle spredte breve og nogle spredte dokumenter, idet jeg for god ordens skyld gør opmærksom på, at der på ingen måde er tale om den fuldstændige korrespondance, der har været ganske omfattende. Ønskes der supplerende oplysninger står jeg selvfølgelig til rådighed.

Jeg håber på et svar på sagen inden jul, idet jeg ikke kan undlade at gøre opmærksom på, at køberselskabet stærkt overvejer at foretage en modregning af de kr. 31.395,56 i den terminsopkrævning som selskabet har fået på godt kr. 40.000,00, og som forfalder til betaling den 31. december 1997. Jeg og køberselskabet er klar over de forviklinger og problemstillinger dette kunne give, og jeg håber derfor meget på en afklaring inden jul..."

Den 19. december 1997 fremsendte indklagede følgende besvarelse på henvendelsen fra klagerens advokat:

"...Sagen er meget atypisk også for ...(indklagede)..., og vi har efter omstændighederne strukket os utroligt langt.

De har selv i brev af 25.06.1996 meddelt (kopi vedlagt), at et direkte bud fra ...(anpartsselskabet)... betyder, at alle omkostninger udenfor budsummen og eventuelle forfaldne restancer skal erlægges kontant, hvilket i realiteten svarer til normal praksis. ...(Indklagede)... beslutter allerede ved brev 2 dage efter auktionen af fastholde betalingen af restancebeløbet, desuagtet at De giver udtryk for en anden forventning i Deres indberetning fra auktionen.

...(Indklagede)... kan ikke egenrådigt opsiges en kundes lån, selvom der ligger et tidligere tilsagn om omlægning af lånene umiddelbart efter auktionen. Samtidig indeholder Deres skrivelse af 14.10.1996 et fornyet tilbud som ...(indklagede)... skulle tage stilling til. For vores del falder sagen derfor først endeligt på plads ved vor acceptskrivelse af 6. november 1996, hvilket desværre er 1 uge efter opsigelsesfristens udløb. Endvidere har ...(indklagede)... som nævnt strukket sig utroligt langt, bl.a. ved at undlade at håndhæve vor ret til at begære misligholdelsesauktion.



Vi skal derfor meddele, at ...(indklagede)... ikke kan honorere det fremsendte krav..."

Klagerens advokat fastholdt den 23. december 1997 sit krav og anførte i den forbindelse, at spørgsmålet om oprettelsen af et reservefondspantebrev til inddækning af nogle mellemkommende restancer var et spørgsmål, der var låneomlægningen aldeles uvedkommende. Spørgsmålet måtte under hensyntagen til indklagedes negative holdning ifølge advokaten løses ved en retslig tvist. Advokaten meddelte endvidere, at anpartsselskabet havde bedt ham forhåndsvarsle, at de uberettigede opkrævede differencerentebeløb på 31.395,56 kr. ville blive modregnet i den opkrævning, som anpartsselskabet havde fået på terminsydelsen til betaling den 31. december 1997.

Indklagede afviste på ny den 29. december 1997 at honorere det fremsatte krav. Indklagede gjorde samtidig opmærksom på, at et lån principielt ikke kan omlægges, så længe lånet er i restance.

Klageren foretog den 29. december 1997 modregning af differencerentebeløbet i terminsydelsen for december 1997.

Den 23. januar 1998 foreslog klagerens advokat indklagede, at man i forening forelagde problemstillingen for Realkreditankenævnet.

Indklagede meddelte den 27. januar 1998 advokaten, at man ikke fandt, at klagerens advokats forslag om forelæggelse af sagen for Realkreditankenævnet kunne praksiseres, idet Ankenævnet alene behandler ejerboligsager.

En af indklagede anlagt sag ved Fogedretten vedrørende inddrivelse af terminsrestancen for december 1997 blev den 10. marts 1998 udsat på forelæggelse for Realkreditankenævnet.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at tilbagebetale ham den opkrævede differencerente på 31.395,56 kr.

Indklagede påstår principalt afvisning, subsidiært frifindelse.



KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren skal indledningsvis give følgende objektive oplysninger:

Ejendommen, det drejer sig om er en noteret erhvervsejendom med tilhørende parcelhus.

Der er tale om en ejendom, der gennem flere år var ejet af ham personlig. Han boede i privatdelen og havde sin beskedne personlige gravørvirksomhed i erhversdelen. På grund af konjunkturerne måtte han træde i betalingsstandsning i 1992, og med indklagedes accept blev der den 22. december 1992 underskrevet en lejeaftale vedrørende erhversdelen, idet et nystiftet anpartsselskab blev opført som lejer.

Tvangsauktionen den 3. september 1996 var en "aftalt" tvangsauktion. Ideen var, at han for at opnå en mulig personlig gældssanering ikke skulle stå som ejer af ejendommen. Der blev forsøgt en frivillig overdragelse, men efterstående panthavere ville ikke acceptere dette, hvorfor auktionen blev gennemført.

I dag er situationen den, at ejendommen så ejes af anpartsselskabet, der hjemkøbte den på tvangsauktionen, og det er kontinuerligt ham, der bebor privatdelen, medens selskabet driver gravørvirksomheden. Han er tegningsberettiget direktør i selskabet, men kan af indlysende grunde ikke stå som ejer af anparterne. Disse anparter ejes af hans tidligere samleverske, der selv er medarbejder i det beskedne firma.

Sagen var usædvanlig, men ikke fordi advokaten repræsenterede begge parter. Det var der intet som helst usædvanligt i, og der var ingen interessekonflikt. Tværtimod var der en klar sammenhæng mellem de to parters interesser. Indklagede havde en interesse/et krav om, at man ikke ville lide tab på ejendommen, hvis anpartsselskabet skulle overtage den, og det på trods af de vurderinger, der var på ejendommen, som klart viste, at et tab i størrelsesordenen flere hundrede tusinde kroner ville være en realitet, hvis en "fri" tvangsauktion blev gennemført. Anpartsselskabet havde på sin side en interesse i at give "overpris" til indklagede for at opretholde kontrollen med ejendommen, nu i form af et ejerskab. Han havde som person den klare interesse, at han kunne forvente at få gennemført en personlig gældssanering, når han ikke længere stod som ejer af ejendommen.

Forhistorien var jo, at et pengeinstitut som efterstående panthaver havde begæret en tidligere tvangsauktion over ejendommen, en auktionsbegæring, der blev tilbagekaldt, efter at man via fogedretten indkaldte en formel vurdering på ejendommen, der



viste, at pengeinstituttets efterstående ejerpantebrev var beliggende langt efter ejendommens reelle handelspris. Da pengeinstituttet ikke ville medvirke til en frivillig ordning vedrørende ejendommen, blev det helt håndfast aftalt via advokaten, at en tvangsauktion skulle gennemføres.

Den nærmere undersøgelse, som indklagede anfører, at man skulle have foretaget i indklagedes hovedskontor, kan ikke have været særlig grundig.

Naturligvis var der tale om en klar aftale vedrørende konditionerne for afholdelse af tvangsauktion. Det var da naturligvis ham og selskabet, der selv tog beslutningen om at søge en løsning via en tvangsauktions gennemførelse. Konditionerne blev imidlertid forelagt for indklagede til godkendelse, og godkendelsen var jo, at indklagede accepterede selskabet som køber på en tvangsauktion, hvis indklagede opnåede fuld dækning.

Indklagedes nuværende advokat var overhovedet ikke inde i billedet på det tidspunkt, og det er helt rigtigt, at det var hans advokat, der som advokat for begge parter, formidlede den aftale. Han gentager, at det var det intet odiøst i, da der var tale om en aftale til gavn for begge parter, og at man nu på en eller anden måde forsøger at "fragå" denne aftale, finder han direkte ynkeligt.

Han vil gerne understrege, at indklagede var orienteret i sagen forud for den restance, der opstod i marts 1996, hvilken restance var grundlag for tvangsauktionens gennemførelse.

Hans advokat har haft løbende kontakt og forhandlinger med indklagedes medarbejder, men det er da rigtigt, at de præcise aftaler til dels er indgået mundtligt gennem den løbende dialog.

Det understreges i indklagedes udtalelse, at hans advokats dobbeltrolle har været uheldig, og at der har været problemstillinger vedrørende "rådgivningen" i al almindelighed. Dette betragter han som et angreb mod advokaten direkte, og over for dette vil han gerne protestere, da denne beskyldning er aldeles useriøs. Indklagede har fået et særdeles gunstigt facit ud af hele sagen, og hans advokat vil meget gerne være sin rolle som indklagedes daværende advokat bekendt.

Indklagede har bestemt fået et optimalt resultat ud af en også for indklagede svær sag, og dengang som nu er det en kendsgerning, at den løsning, der blev gennemført, har sparet indklagede for realisation af et tab i størrelsesordenen flere hundrede tusinde kroner.



Klagesagen drejer sig om, at anpartsselskabet/han desværre har betalt differencerenter, samtidig med at man har måttet forrente et nyt lån i tilknytning til en låneomlægning.

Anpartsselskabet mener, at det var en forudsætning, at der skete låneomlægning i umiddelbar tilknytning til auktionen den 3. september 1996, formentlig pr. auktionsdagen. Af forskellige årsager, som det fremgår af materialet, skete låneomlægningen ikke før den 13. december 1996, en dato der lidt tilfældig er valgt af indklagede.

Problemet er så, at der er opkrævet differencerenter fra perioden 13. december 1996 til 31. marts 1997 samtidig med, at der er betalt normale renter på det nye lån. Differencerentebeløbet udgør præcis 31.395,56 kr., i hvilket tal der er taget højde for rabatterne.

Dette beløb har selskabet bragt i modregning i forbindelse med betaling af decemberterminsydelsen 1997.

Sagen beror i fogedretten, men begge parter finder sagen egnet til behandling for Realkreditankenævnet, da der er tale om en tvist, som lige så vel kunne være opstået, selv om der havde været tale om en ren beboelsesejendom.

I materialet angriber indklagede også aftalen om, at sagen i det hele taget er forelagt Realkreditankenævnet. Det kan hans advokat sådan set bekræfte.

Situationen var den, at advokaten i et fogedretsmøde den 10. marts 1998 gav møde for en advokatkollega, ligesom hans advokat også gav møde for rekvisitus.

Det fremgår fejlagtigt af fogedbogsudskriften, at sagen blev udsat "på parternes begæring" - på forelæggelse for Realkreditankenævnet. Der er tale om en fejlskrift i fogedprotokollen, idet han fremsatte dette ønske på rekvisitus vegne. Fogedretten udsatte således sagen på denne forelæggelse, men det er korrekt, at det ikke var indklagede, der havde et positivt ønske om, at sagen på denne måde skulle indbringes.

Hans advokat har i en skrivelse af 6. marts 1998 til indklagedes advokat anført, at det er på hans foranledning, at sagen ønskes indbragt for Realkreditankenævnet, men der har jo ikke på noget tidspunkt været protesteret fra indklagede angående dette spørgsmål. Det var som bekendt først efter en telefonisk henvendelse til Realkreditankenævnet, at hans advokat fik oplyst, at man efter omstændighederne kunne påtage sig en behandling af



sagen, og han finder det ikke særlig relevant, om indklagede har medvirket ved indbringelsen eller blot efterfølgende godkendt dette.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bemærker, at sagen er usædvanlig, idet klagerens advokat tidligere tillige har været indklagedes advokat i tvangsauktionssagen. Efter klagens indgivelse har indklagede naturligvis ikke kunnet gennemgå sagsmaterialet hos klagerens advokat, men har i stedet selv måtte stykke materialet sammen.

Ligeledes fremgår det af klagesagen, at der skulle være indgået en aftale, hvorefter parterne var enige om, at sagen skulle behandles ved Realkreditankenævnet. Efter en nærmere undersøgelse har indklagede imidlertid ikke kunnet finde belæg for, at en sådan aftale skulle være indgået, hverken af sagsmaterialet eller efter de oplysninger, der er indhentet i henholdsvis indklagedes hovedkontor og hos den advokat, der repræsenterer indklagede i retstvisten med klageren.

Til støtte for sin principale påstand gør indklagede gældende, at der ikke er tale om en klage vedrørende et privat kundeforhold men et erhvervsforhold, herunder at klagen adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende en privat kunde.

Indledningsvist skal det bemærkes, at der er tale om en meget kompleks sag. Indklagede er dermed ikke enig med klageren, for så vidt angår sagsfremstillingen. Således fremgår det blandt andet af klagerens "objektive oplysninger", at "begge parter finder sagen egnet til behandling for Realkreditankenævnet, da der er tale om en tvist, som lige så godt kunne være opstået, selv om der havde været tale om en ren beboelsesejendom". Indklagede er uenig heri og anser domstolene for det rette forum i tvisten mellem parterne, hvilket også er meddelt klageren flere gange, blandt andet i breve af 29. december 1997 og 27. januar 1998 fra indklagede til klageren.

Ejendommen, som klagen vedrører, er en erhvervsejendom med tilhørende parcelhus, beliggende i et erhvervskvarter, indeholdende produktionslokaler på 302 m², kontor på 48 m² og bolig på 154 m². I ejendommen drives en gravørvirksomhed og boligen skal ifølge lejeaftalen benyttes af klageren "i sin egenskab af direktør hos lejeren".

Ejendommen blev solgt på tvangsauktion den 3. september 1996. Forud havde ejendommen været i restance med 100.614 kr., og

parterne havde haft en længere dialog vedrørende klagerens lån hos indklagede.

Efter auktionen opstod der uenighed mellem parterne vedrørende restancerne. Indklagede var af den opfattelse, at restancerne skulle erlægges kontant, mens klageren (og dennes advokat) mente, at de ikke skulle betales kontant. Efterfølgende blev parterne uenige om det af indklagede opkrævede differencebeløb på 31.395,56 kr.

Det kan konstateres, at klagerens advokat før og under tvangsauktionssagen tillige var rekvirentens - indklagedes - advokat, hvilket blandt andet medførte, at det var begge parters advokat, der under tvangsauktionen bød på ejendommen og købte den hjem. Denne dobbeltrolle er uheldig, blandt andet i forbindelse med de tvister, der opstod mellem parterne, herunder spørgsmålene om låneomlægningen.

Efter indklagedes opfattelse omhandler sagen således ikke kun spørgsmålet om differencerenter, men hele problematikken om sagsforløbet i dels tvangsauktionssagen og det efterfølgende forløb, herunder den rådgivning klageren (og indklagede) har modtaget i forbindelse med sagen. Ligeledes er der i sagen antydninger, der kunne tolkes hen imod, at det er klagerens opfattelse, at indklagede skulle have været medvirkende til, at der var sket spekulation i relation til en efterstående panthaver. Indklagede afviser, at dette skulle være tilfældet, men det er indklagedes opfattelse, at dette spørgsmål ligeledes bør efterprøves ved domstolene, blandt andet med afgivelse af forklaring fra de involverede parter.

Indklagede forbeholder sig ret til at fremkomme med yderligere bemærkninger, såfremt indklagedes principale påstand ikke tages til følge.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet anser sig for kompetent til at behandle klagen, jf. nævnsvedtægternes § 2, stk. 2.

Efter Nævnets opfattelse har klageren ikke godtgjort, at indklagede har givet selskabet eller dets advokat tilsagn om eller på anden måde forpligtet sig til, at der skulle ske låneomlægning i direkte forlængelse af tvangsauktionen. Det kan heller ikke kritiseres, at indklagede ikke tog initiativ til at rådgive selskabet - der var repræsenteret ved advokat - med hensyn til opsigelse af lånene. Der er ikke i øvrigt anført noget i sagen, der kan begrunde tilbagebetaling af den opkrævede

differencerente, og Nævnet kan derfor ikke give selskabet medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen