



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 31. juli 2000

JOURNAL NR.: 2000-01-004-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Forældelse.
Nedsættelse efter retsplejelovens
§ 578.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. juni 2000

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Lars Christensen

Leif Nielsen

Søren Møller-Damgaard

Lene Staunsager

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejede en ejerlejlighed, hvori der blandt andet indestod tre realkreditlån. De to af realkreditlånene var ydet af det indklagede realkreditinstitut med 2. og 3. prioritets panteret.

Klageren satte i begyndelsen af 1990 ejerlejligheden til salg. Der blev i den forbindelse udarbejdet salgsbudgetter. Af salgsbudget af 23. februar 1990 fremgår det, at der ved salg til en pris på 403.229 kr. ville blive et provenu på 180,06 kr. Af salgsbudget af 1. maj 1990 fremgår det, at der ved salg til en pris på 379.429 kr. ville blive et kontant underskud på 22.470,12 kr.

Klageren underskrev den 19. maj 1990 en slutseddel vedrørende salg af ejerlejligheden. I henhold til slutsedlen skete salget til en pris på 409.229 kr., som blev berigtiget ved overtagelse af de tre indestående realkreditlån med en samlet restgæld på 319.310,28 kr., udstedelse af sælgerpantebrev på 60.118,75 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 23.800 kr. Af tillæg til slutsedlen fremgår det, at det imellem parterne var aftalt, at klageren som sælger skulle refundere køberen 23.800 kr. til dækning af diverse istandsættelsesomkostninger. Handlen blev efter det oplyste efterfølgende ophævet som følge af misligholdelse fra køberens side.

Der blev den 14. februar 1991 afholdt tvangsauktion over ejendommen med indklagede som rekvirent. I henhold til tvangsauktionssalgsopstilling af 8. januar 1991 var indklagedes fordring opgjort på følgende måde:

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere ...	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer...
Hæftelse nr. 1 .. (Andet realkreditinstitut)... opr. kr. 69.000, rente 10% ...	63.145,90	52.056,75	11.089,15
I alt ved budsum kr.			
Hæftelse nr. 2 ...(Indklagede)..., opr. kr. 170.000, kontantlån, rente 10.6632% ...	172.308,82	154.837,96	17.470,86

I alt ved budsum kr.	235.454,72	206.894,71	28.560,01
Hæftelse nr. 3 ... (Indklagede)... opr. kr. 115.000, mix-lån, rente 10% ...	120.577,72	108.536,23	12.041,49
I alt ved budsum kr.	356.032,44	315.430,94	40.601,50

Efter det oplyste blev indklagede højestbydende på tvangsauktionen med et bud på 215.000 kr.

I forbindelse med indklagedes videresalg af ejerlejligheden blev der den 22. maj 1991 udarbejdet en salgsopstilling, som var baseret på salg af ejerlejligheden for en pris på 325.000 kr. med en udbetaling på 20.000 kr. Af salgsopstillingen fremgår det, at ejerlejlighedens offentlige vurdering i 1990 var 470.000 kr.

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

Indklagede fremsendte den 18. august 1995 følgende brev til klageren:

"...(Indklagede)... overtog ovennævnte ejendom på tvangsauktion den 14.02.91.

Vort tab, som De ifølge ...(indklagedes)... lånevilkår hæfter personligt for, kan opgøres således:

Fordring pr. auktionsdagen	kr. 356.032,44
- budsum	<u>- 215.000,00</u>
Personlig fordring	<u>Kr. 141.032,44</u>

Hertil vi blive tillagt renter fra auktionsdagen, 9% p.a.

Ejendommen er videresolgt med yderligere tab for ...(indklagede)... i forhold til ovennævnte opgørelse. Dette tab vil ...(indklagede)... ikke gøre gældende over for Dem.

Med henblik på etablering af en afviklingsordning bedes De inden 14 dage rette henvendelse til vor afdeling for personligt gældsansvar..."

Indklagede rykkede den 31. august 1999 klageren for indgåelse af en afviklingsaftale.

Indklagede fremsendte den 20. september 1999 følgende opgørelse til klagerens advokat:

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

Udgifter:

Advokat- og incassoomkostninger	kr.	42.929,66
+ Indfrielse af lån	kr.	319.214,73
+ Terminer og restancer	kr.	51.133,00
+ Mæglerudgifter	kr.	28.170,57
I alt	kr.	441.447,96

- Udbetaling i alt	kr.	20.000,00
- Provenue ejerskiftelån	kr.	237.712,83
- Provenue sælgerpantebrev	kr.	41.650,00
- Refusionssaldo	kr.	895,12

Endeligt tab i alt	kr.	141.190,01
--------------------	-----	------------

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

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

Vi vedlægger en kopi af auktionsskøde, salgsopstilling samt afregning fra mægler.

Vi hører gerne nærmere..."

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

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede ikke kan gøre et krav af den aktuelle størrelse gældende imod ham.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at det er hans opfattelse, at indklagedes ejendomsmægler på grund af tvangsauktionen har solgt ejerlejligheden alt for billigt. Han bestyrkes i den opfattelse af

følgende: Han købte i 1988 ejerlejligheden for 420.000 kr., og ejerlejligheden blev pr. 1. juni 1990 solgt for 403.229 kr. til en bruttoydelse på 4.650 kr. I tiden 1988 - 1991 er der ikke et generelt prisfald fra 420.000 kr. til 324.000 kr., altså et fald på 22,8 pct. Det stærkeste bevis er salget pr. 1. juni 1990 for 403.229 kr. samt ejendomsværdien på 470.000 kr. Han mener aldrig, at priserne i almindelig salg er under ejendomsværdien. Her kan anføres, at ejerlejligheden blev solgt for 324.000 kr., selv om ejendomsværdien var 470.000 kr., og for en bruttoydelse på 3.480 kr. med overtagelse den 7. juli 1991. Indklagedes salgspris er for lav, idet priserne dengang ikke faldt 100.000 kr. på 1 år.

Derudover er han af den opfattelse, at indklagedes opgørelse af 20. september 1999 ikke er i overensstemmelse med den nye praksis i Realkreditankenævnet, som er omtalt i Politiken den 14. april 1999, idet der i opgørelsen er medtaget terminer og restancer, herunder renter, der er forældede efter 5 år. Han mener derudover, at det er uberettiget, at indklagede fratrækker terminer (med renter) i videresalgsprovenuet samt afskriver på renter, idet det derved ikke bliver muligt at beregne den 5-årige forældelse af renterne.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet havde to lån i klagerens ejerlejlighed, dels et lån på oprindeligt 170.000 kr., dels et lån på oprindelig 115.000 kr. Grundet restancer på disse lån begærede indklagede klagerens ejerlejlighed solgt på tvangsauktion den 14. februar 1991. Indklagede overtog ejendommen som ufyldestgjort panthaver, og videresolgte denne med overtagelsesdag den 7. juli 1991. Ejendommen blev videresolgt for en pris af 324.000 kr. Ved salget af ejendommen benyttede indklagede sig af en professionel ejendomsmægler.

Efter videresalget af ejendommen var indklagede i stand til at opgøre det endelige tab ved optagelse af ejendommen på tvangsauktionen. Indklagedes fordring pr. auktionsdag udgjorde vedrørende hæftelse nr. 2 i alt 172.308,82 kr., heraf var 154.837,96 kr. restgæld, og 17.470,86 kr. var restancer. Hæftelse nr. 3 kunne pr. auktionsdag opgøres til 120.577,72 kr., heraf 108.536,23 kr. i restgæld og 12.041,49 kr. i restancer. Indklagede overtog ejendommen med et bud på 215.000 kr.

Som det fremgår af tvangsauktionssalgsopstillingen overtog indklagede ligeledes hæftelse nr. 1, således at indklagedes fordring pr. auktionsdagen kan opgøres således:

Hæftelse 1 - 3

kr. 356.032,44

Budsum på auktionen kr. 215.000,00

Fordring pr. auktionsdag kr. 141.032,44

Ved videresalget af ejendommen var udgifterne desværre højere end indtægterne, hvorfor indklagede ud over fordringen pr. auktionsdag har lidt et yderligere tab på i alt 141.190,01 kr.

Indklagede opfordrede ved brev af 18. august 1995 klageren til at rette henvendelse til indklagede med henblik på etablering af en afviklingsordning. Klageren oplyste, at der ikke var mulighed for en sådan.

Indklagede tilskrev igen i august 1999 klageren vedrørende den personlige fordring. Klagerens advokat meddelte herefter, at klageren ikke kunne anerkende opgørelsen af fordringen. Indklagede fastholdt ved brev af 6. januar 2000 kravet og opgørelsen.

Til støtte for sin frifindelsespåstand skal indklagede anføre følgende:

Klageren har tilkendegivet, at det er hans opfattelse, at indklagede ved videresalget af ejendommen ikke opnåede en tilstrækkelig høj pris for denne. Klageren har i den forbindelse henvist til, at klageren havde indgået aftale om salg af ejendommen, hvor prisen var sat til 403.229 kr. med overtagelsesdag den 1. juni 1990, samt at den offentlige ejendomsvurdering var 470.000 kr.

Som nævnt ovenfor blev ejendommen solgt med overtagelse den 7. juli 1991 til en pris af 324.000 kr. En forskel på godt 80.000 kr. i forhold til den pris, der var aftalt i slutsedlen. I det forløbne år var ejendommen imidlertid blevet solgt på tvangsauktion, ligesom der ikke generelt var sket stigninger på ejendomsmarkedet. At den offentlige ejendomsvurdering var væsentlig højere, kan ikke tages til udtryk for ejendommens værdi på salgstidspunktet.

Det er indklagedes opfattelse, at ejendommen, set i forhold til den opnåede værdi og ejendomsmarkedet, er solgt til den bedst mulige pris, hvorfor indklagede skal afvise, at der på nogen måde foreligger misforhold i denne sammenhæng.

Som anført i indklagedes opgørelse af 20. september 1999 af det endelige tab er der under udgifter medtaget terminer og restancer, hvilke krav efter klagerens opfattelse ikke længere kan gøres gældende. Det samme synspunkt har klageren, for så vidt angår de renter, der fremgår af kolonne 3 i tvangsauktionssalgsopstillingen.

Vedrørende terminsydelser skal indklagede henvise til, at indfrielse af de lån, der indeholdt i ejendommen på tvangsauktionstidspunktet, først er sket i forbindelse med videreslag af ejendommen i juli 1991. Da lånene er baseret på obligationer, har indklagede, som enhver anden debitor, været forpligtet til at betale terminer i perioden frem til indfrielsen, idet det ikke ligger implicit i overtagelsen af ejerlejligheden, at indklagede dermed får frigjort midler til at indfri lånene. Indklagede har derfor i perioden frem til indfrielsen fortsat været forpligtet over for obligationsejerne, hvorfor der fortsat har skullet betales terminer. En sådan praksis er i øvrigt godkendt af Realkreditankenævnet, jf. Realkreditankenævnets afgørelse af 23. juni 1999, j.nr. 1998-01-009-D.

Vedrørende spørgsmålet om forældelse af restancer og renter, skal indklagede henvise til, at det er fast praksis hos indklagede, at der i forbindelse med tvangsauktion først afskrives på restancer og renter og derefter på restgælden. Dette bestyrkes af, at indklagede straks efter tvangsauktionen har anmodet om at få slettet terminer og restancer på ejerlejligheden.

Provenuet ved videresalget af ejerlejligheden er ligeledes forlods anvendt til nedbringelse af terminer og restancer samt udgifter til advokat og mægler. Det resterende krav, der i dag gøres gældende mod klageren, består således alene af ren restgæld, der er omfattet af den 20-årige forældelse i henhold til Danske Lov 5-14-4.

Det er indklagedes opfattelse, at indklagede som pantekreditor har valgt retten med hensyn til, på hvilken del af fordringen der skal afskrives. Det er endvidere indklagedes opfattelse, at det er den, der påstår, at det forholder sig anderledes, der har bevisbyrden herfor. Indklagede skal i den forbindelse henvise til Forældelsesloven af 1908 med kommentarer af Eivind Einarsen, side 157, hvor forfatteren anfører følgende: *"Der synes ikke at være grund til at pålægge kreditor bevisbyrden for, om kreditor oprindelig besluttede at lade gælden afskrive på renter eller hovedstol, i hvert fald ikke hvis kreditor ikke har haft grund til at lade gælden på renter"*.

Indklagede gør derfor sammenfattende gældende,

at ejendommen er solgt til den højest opnåelige pris,

at indklagede er berettiget til i sin opgørelse at fratrække posten terminer i videresalgssprovenuet, og

at indklagede forlods har afskrevet på restancer, renter samt udgifter til advokat og mægler, hvorfor den resterende del består af ren restgæld, der ikke er forældet.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder ikke, at klageren kan kræve den personlige fordring nedsat, jf. retsplejelovens § 578. Nævnet har lagt vægt på, at det ikke gennem de oplyste handelspriser samt den offentlige vurdering er sandsynliggjort, at videresalget skete til en for lav pris. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke umiddelbart er nogen poster i indklagedes kontospecifikation, som falder uden for de udgifter, indklagede normalt vil kunne medtage ved beregningen af det endelige tab.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Lars Christensen og Leif Nielsen - udtaler:

Det er ubestridt af indklagede, at den 5-årige forældelsesregel i 1908-loven finder anvendelse i det omfang en del af indklagedes krav måtte bestå af renter og bidrag. Indklagede gør imidlertid gældende, at der ikke i kravet indgår renter og bidrag, men at kravet alene består af poster, der er undergivet den 20-årige forældelse i Danske Lov, og at ingen del af kravet derfor på nuværende tidspunkt er forældet.

Indklagedes krav på tvangsauktionen den 14. februar 1991 var sammensat af restgæld og restancer, hvori indgik renter og bidrag. Indklagede gør nu et krav gældende mod klageren på 141.032,44 kr. Vi finder, at det må påhvile indklagede at godtgøre, at indklagede har krav på et beløb af denne størrelsesorden, og at ingen del af beløbet er forældet efter 1908-loven. Indklagede har til støtte for, at der ikke er indtrådt forældelse anført, at indklagede i henhold til instituttets faste praksis forlods har afskrevet tvangsauktionsbudet på forfaldne renter og bidrag. Indklagede har i den forbindelse henvist til pantekreditors valgret med hensyn til, på hvilken del af fordringen der skal afskrives, og anført, at den, der påstår, at det forholder sig anderledes har bevisbyrden herfor. Vi finder, at indklagede ikke hermed har ført det fornødne bevis for, at ingen del af kravet er forældet. Efter vores opfattelse må hertil kræves fremlæggelse af egentlige regnskabsbilag eller bogføringsmateriale, der klart og utvetydigt viser, at ingen del af det opkrævede beløb består af renter og bidrag. Vi stemmer derfor for, at indklagede tilpligtes af anerkende, at indklagede kun kan gøre et krav gældende mod klageren i det omfang, indklagede kan godtgøre, at kravet består af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3. Vi stemmer endvidere for, at der tillægges indklagede renter som nedenfor bestemt.

2 medlemmer - Søren Møller-Damgaard og Lene Staunsager - udtaler:

Såfremt indklagede pålægges bevisbyrden for anvendelsen af det indkomne provenu, finder vi, at der ikke generelt kan stilles store krav til bevisets styrke. Indklagede har efter vores opfattelse godtgjort, at budet forlods er anvendt til dækning af restancer. Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at det følger af tvangsauktionsvilkårene, at pantehæftelserne dækkes i prioritetsorden, at der må være formodning for, at et tvangsauktionsbud forlods anvendes til dækning af restancer, dels allerede fordi kreditor ikke har anden interesse i budets anvendelse, dels som følge af balanceprincippet i realkreditlovens § 49, og at indklagede har oplyst, at der hos indklagede er fast praksis for - som det generelt har været praksis i branchen - forlods at kræve restancer dækket.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit A/S, tilpligtes at anerkende, at instituttet alene kan gøre en fordring gældende over for klageren, i det omfang indklagede kan godtgøre, at kravet består af udækket restgæld i kolonne 2 eller afdrag i kolonne 3. Kravet forrentes med 9 pct. p.a. 5 år tilbage fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet og indtil betaling sker.


Hugo Wendler Pedersen

/ 
Susanne Nielsen