



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 8. september 2004

JOURNAL NR.: 204-01-004-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Overbelåning.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 23. august 2004

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Grit Munk
Bent Olufsen
Per Englyst
Steen Jul Petersen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Det indklagede realkreditinstitut udbetalte den 19. november 1979 2 lån på henholdsvis 196.000 kr. og 194.000 kr. med pant i den omhandlede ejerlejlighed.

Klageren overtog i 1985 sammen med sin daværende ægtefælle ejerlejligheden. Den berigtigende advokat anmodede 20. september 1985 indklagede om at godkende gældsovertagelse.

Indklagede bevilgede den 4. oktober 1985 den ønskede gældsovertagelse.

Der blev den 28. februar 1990 afholdt tvangsauktion over ejerlejligheden med indklagede som rekvirent. Udskrift af auktionsbogen af samme dato indeholder følgende oplysninger om de fordringer, der blev gjort gældende på tvangsauktionen:

"...For 1. prioritetshaver, rekvirenten, ...(indklagede)..., mødte advokat ... og opgjorde fordringen pr. dato til kr. 225.355,23.

For 2. prioritetshaver, ...(pensionskasse)..., mødte advokat ..., der foreviste pantebrev og opgjorde fordringen pr. dato til kr. 106.542,20...

For 3 prioritetshaver, ...(andet realkreditinstitut)..., mødte landsretssagsfører ... og opgjorde fordringen pr. dato til kr. 110.574,29...

For 4. prioritetshaver, ...(indklagede)..., mødte advokat ... og opgjorde fordringen pr. dato til kr. 223.712,31...

...Højestbydende blev ...(indklagede)... v/advokat ... med et bud stort kr. 631.000,-..."

Indklagede fremsendte den 4. januar 1995 følgende brev til klageren:

"...På tvangsauktionen over Deres ejendom fik vi et tab på kr. 82.036. Tabet er nu opgjort pr. 01.02.95 til kr. 135.662 ved tillæg af renter, jfr. vedlagte bilag.

Dette beløb skylder De os.

Vi beder Dem ringe eller skrive til os, så vi sammen kan aftale, hvordan De kan betale Deres gæld.

Beløbet kan være af en sådan størrelse, at De ikke kan betale hele beløbet. Vi er derfor indstillet på at finde en betalingsordning, som passer til netop Deres økonomi.

Det vil være lettere for Dem at få en aftale med os, hvis De kontakter os hurtigt...

Opgørelse er tillige sendt til ...(klagerens tidligere ægtefælle)...

...Gælden er beregnet således:

- ...(Indklagedes)... tilgodehavende incl. evt. foranstående lån, ...(indklagede)... måtte overtage pr.

auktionsdagen	kr.	686.184
- Budsum	<u>kr.</u>	<u>631.000</u>
- ...(Indklagedes)... udækkede tilgodehavende ved tvangsauktionen	kr.	55.184
- Omregnet kontant efter obligationskursen pr. auktionsdagen	kr.	82.036
+ renter i perioden 01.03.90 - 01.02.95	<u>kr.</u>	<u>53.626</u>
- ...(Indklagedes)... tilgodehavende pr. 01.02.95	<u>kr.</u>	<u>135.662</u>
""		

Indklagede fremsendte i august 2003 et erindringsbrev til klageren vedrørende den personlige fordring.

Den 22. september 2003 fremsendte indklagede følgende brev til klageren:

"...På tvangsauktionen over Deres ejendom fik vi et tab på 82.036 kr. Efter vi har indgået aftale med tidligere meddebitor, har vi halveret fordringen. Tabet kan derfor nu opgøres pr. 01.09.2003 til 58.401 kr. ved tillæg af renter, se vedlagte bilag.

For at få afsluttet sagen skal vi tilbyde, at De indbetaler 15.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af Deres gæld. Af beløbet er 4.465 kr. gamle renter, som vi indberetter til Told og Skat, når vi har modtaget Deres indbetaling.

De bedes venligst senest den 1. oktober 2003 meddele, hvorvidt De kan acceptere forslaget. I modsat fald er tilbudet bortfaldet...

Gælden er beregnet således

- ...(Indklagedes)... tilgodehavende inkl. evt. foranstående lån på auktionsdagen	kr.	686.184
- Budsum	<u>kr.</u>	<u>631.000</u>
- ...(Indklagedes)... udækkede tilgodehavende ved tvangsauktionen	kr.	55.184
- Omregnet kontant efter obligationskursen pr. auktionsdagen	kr.	82.036
Deres andel af ...(indklagedes)... tilgodehavende	kr.	41.018
+ renter i perioden 01.09.1998 - 01.09.2003	<u>kr.</u>	<u>17.383</u>
- ...(Indklagedes)... tilgodehavende pr. 01.09.2003	<u>kr.</u>	<u>58.401"</u>

Ved e-mail af 15. oktober 2003 anmodede klageren indklagede om at tilsende ham en kopi af pantebrevet, en opstilling over, hvordan

indklagedes tilgodehavende på 686.184 kr. i sin tid blev udregnet, samt den udregning, der førte frem til tabet på 82.036 kr. Klageren bad samtidig indklagede om at oplyse, hvordan der var taget hensyn til de betalte 60.000 kr. ved beregningen af restsaldoen på 58.401 kr. Endelig bad klageren indklagede om at rykke fristen for stillingtagen til akkordtilbuddet til den 15. november 2003.

Indklagede fremsendte ligeledes den 15. oktober 2003 følgende e-mail til klageren:

"...Under henvisning til din mail, kan jeg af de tidligere papirer se, at ... (indklagedes) ... sidste lån på tvangsauktionen stod ud til 686.181 kr., hvilket fremgik af salgsopstillingen til tvangsauktionen i 1990.

... (Indklagede) ... bød 931.000 kr. og manglede derved dækning for 55.184 kr. Der var tale om et kontantlån, og de bagved liggende obligationer udgjorde 88.811 kr. som på daværende tidspunkt var noteret til kurs 94,5 = 82.036 kr.

I forbindelse med indgåelse af forlig med ... (klagerens tidligere ægtefælle) ... delte vi gælden mellem dig og ... (klagerens tidligere ægtefælle) ... og ophævede den solidariske hæftelse, således at vi kun gjorde 41.018 kr. + 5 års renter gældende mod hver især. I 1998 hvor forliget blev indgået udgjorde de sidste 5 års renter for ... (klagerens tidligere ægtefælles) ... del 19.139 kr. Det vil sige, at hun indfrie sin samlede gæld på 60.157 med indbetaling af 60.000 kr.

Du hæfter herefter for den anden del af gælden 41.018 som tillagt de sidste 5 års renter 17.343 kr. udgør i alt 58.361 kr.

Jeg vil straks prøve at finde en kopi af ... (indklagedes) ... gamle pantebrev som havde sidste prioritet i.f.m. tvangsauktionen.

Samtidig bekræftes at fristen for vort tilbud forlænges til 15. november 2003..."

Indklagede fremsendte samme dag kopi af pantebrevet samt godkendelsen af ejerskiftet til klageren og henviste til, at forpligtelserne for lånene gennem gældsovertagelsen var overgået til klageren og dennes tidligere ægtefælle.

Den 27. oktober 2003 bad klageren pr. e-mail indklagede om at fremsende oplysninger om, hvilken vurdering indklagede havde lagt til grund for långivningen, hvad den offentlige vurdering af ejendommen var på tidspunktet for långivningen, og hvilke prioriteter der ud over indklagede var i ejendommen på tvangsauktionstidspunktet samt prioritetsstillingen mellem disse.

Indklagede meddelte den 27. oktober 2003 ligeledes pr. e-mail klageren, at instituttet fandt, at de to første spørgsmål var sagen uvedkommende, og at det tredje spørgsmål tidligere var belyst, herunder gennem den tvangsauktionssalgsopstilling, som klageren havde modtaget forud for tvangsauktionen.

Den 4. november 2003 orienterede klageren pr. e mail indklagede om, at han nu selv havde skaffet de offentlige vurderinger for årene omkring 1979. Klageren gentog sit ønske om at få tilsendt tvangsauktionssalgsopstillingen samt indklagedes vurdering af ejendommen, da lånene blev givet. Klageren bad endvidere indklagede om at oplyse, om lånene blev ydet i forbindelse med nybyggeri, om- eller tilbygning eller som tillægslån.

Indklagede besvarede samme dag pr. e mail klagerens henvendelse og oplyste, at indklagede havde fundet frem til en udskrift af auktionsbogen, som indeholdt de samme oplysninger som tvangsauktionssalgsopstillingen, og at indklagede ville sende denne pr. post til klageren. Indklagede henviste samtidig til, at indklagede ikke oplyser sine vurderinger i forbindelse med belåning, og at indklagede ikke umiddelbart kunne se, til hvilke formål lånene oprindeligt var udbetalt, samt at indklagede i øvrigt fandt, at dette var sagen uvedkommende.

Klageren fremsendte den 10. november 2003 følgende e-mail til indklagede:

"...Jeg har studeret tallene lidt nærmere ved at sammenholde ...(indklagedes)... opgørelse, dateret den 22. september 2003 med den samlede restgæld på de fire første prioriteter ved auktionen (ifølge udskriften fra fogedretten). Det sidste tal er 666.184 kr. I opgørelsen står der derimod 686.184 kr. Den viser et udækket beløb på 55.184 kr.

Spørgsmålet er, om ...(indklagede)... har anvendt en forkert sammentælling og krævet 20.000 kr. for meget, idet 666.184 minus 631.000 kun er 35.184!..."

Indklagede besvarede samme dag pr. e-mail klagerens forespørgsel på følgende måde:

"...Jeg har også studeret tallene og kan godt se du har ret. Det skyldes at den salgsopstilling vi har benyttet er en utydelig telefax. Jeg kan i øvrigt se at vi har begået den samme fejl i den oprindelige opgørelse, hvilket vi beklager.

En korrekt opgørelse ser ud som følger:

...(Indklagedes)... tilgodehavende:	666.184
- budsum	631.000
Udækket fordring	35.184 = obligationsrestgæld 55.347
Kurs 94,5 = kontant	52.303
+ 5 års rente	22.303
I alt	74.469
- Indbetalt af ...(tidligere ægtefælle)	60.000
Resthæftelse	14.469

Det skal bemærkes at ...(indklagedes)... reelle tab ved overtagelse og videresalg af ejendommen udgjorde 148.635 kr.

Reelt betyder ovennævnte, at ...(klagerens tidligere ægtefælle)... har betalt mere end halvdelen af jeres solidariske gæld, hvorfor hun i realiteten kan gøre regres mod dig, og kræve at du betaler hende 22.765 kr. (svarende til det beløb hun har betalt mere end halvdelen).

Vores krav mod dig nedsættes selvfølgelig til ovennævnte resthæftelse på 14.469 kr. som venligst bedes indbetalt senest den 28. november 2003..."

Den 13. november 2003 fremsendte klageren følgende e-mail til indklagede:

"...Du meddelte i din email af 27. oktober, at følgende to spørgsmål var sagen uvedkommende:

- Hvilken vurdering anlagde ...(indklagede)... ved långivningen på ejendommen ...?
- Hvad var den offentlige vurdering af ejendommen på långivningstidspunktet?

Jeg vil gerne forklare, hvorfor jeg anser disse beløb for relevante: Realkreditlovgivningen indeholdt også i 1979 ufravigelige regler om lånegrænser. Tallene indikerer, at ...(indklagede)... med den yderste prioritet langt overskred den lovlige lånegrænse, og overskridelsen kunne og kan efter min mening ikke gøres gældende over for os som debitorer. Vi medvirkede jo ikke til at optage et ulovligt lån.

Jeg har selv fremskaffet nogle tal, som jeg bygger min påstand på.

Ejendomsværdier:

1.4.1980	kontant 450 (tusinde)
1.4.1981	prioriteret 644 kontant 430

Salgssummer:

Lejlighed 1	11.10.1979	723
25.03.1981		715
Lejlighed 2	3.10.1979	720

Det yderste pantebrev er udstedt i november 1979, på det tidspunkt var belåningsprocenten for nybyggeri 74.

...(Indklagedes)... fordring var ved auktionen i februar 1990 666.184 kr. Da der i de forløbne ca. 10 år var betalt afdrag, stod pantebrevet i 1979 endnu længere ude.

Benytter vi salgssummen 720.000 som vurderingssummen og beregner 74% heraf fremkommer en lånegrænse på 532.800 kr. I forhold hertil er alene 666.184 en overskridelse på 133.384 kr. Kommentarer er vel overflødige?

Til en nærmere illustration af, hvad jeg taler om, henviser jeg til "Boligministerens redegørelse til Folketingets Boligudvalg om den ekstraordinære revision i ...(indklagede)... og ...(to andre realkreditinstitutter)...", udgivet af Finanstilsynet i februar 1991. Hvis ikke den findes i ...(indklagede)... vil jeg gerne udlåne et eksemplar.

Om resultatet for ...(indklagede)... kan man læse på side 12-14 og 18-19, om sagsbehandlingen side 23-24 og om nedbringelse i tilfælde af overbelåning side 25-26.

Jeg har naturligvis ikke noget imod at høre ...(indklagedes)... kommentarer til mine beregninger, men jeg synes, at alt taler for, at I opgiver de sidste 14.469 kr.

I tillæg hertil vil jeg bemærke, at det har stødt mig, at ...(indklagede)... først gør restfordringen gældende over for mig næsten 10 år efter tvangsauktionen og i

mellemtiden ikke lader hører fra sig, at man sender et inkassobrev uden at oplyse om det beløb på 60.000 kr., som allerede var betalt, og at man kræver 20.000 kr. for meget ved en fejl.

Jeg vil derfor citere § 43, stk. 1 i lov om finansiel virksomhed af 10.6.2003:

"Finansiel virksomhed skal drives i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet." Det forløb, som jeg har beskrevet ovenfor, kan umuligt være god realkreditpraksis.

Derfor: luk venligst denne sag nu..."

Indklagede besvarede pr. e-mail den 14. november 2003 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Du kan ikke sammenligne vores belåningsværdier med den pris ejendommen efterfølgende videresælges for. I øvrigt fremgår det klart af retspraksis, at selv om der evt. var tale om en fejlvurdering ved belåningen, hæfter du alligevel for lånet.

Der er 20 års forældelse på vores krav, og forældelsen bliver afbrudt hver gang vi retter henvendelse til debitor. Herefter er der nye 20 år.

Fejlene i vores tabsberegning, og opgørelsen efter ...(klagerens tidligere ægtefælles)... indbetaling af 60.000 kr. har vi beklaget.

Vi har under ingen omstændigheder til sinds at opgive vores restkrav.

Du må nu melde klart ud, om du ønsker at indgå en ordning om betaling, eller dit mål blot er, at få os til at opgive kravet. Hvis det sidste er tilfældet, ønsker jeg ikke at bruge mere tid på forklaringer og opgørelser..."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kan gøre en personlig fordring gældende mod ham.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at den pågældende ejendom - et halvt dobbelthus på 126 m² udstykket som ejerlejlighed - blev bortsolgt på tvangsauktion i februar 1990 efter begæring af indklagede, der købte ejendommen som ufyldstgjort panthaver.

I den seneste opgørelse af 10. november 2003 har indklagede opgjort sit tilgodehavende til 74.469 kr., hvoraf hans tidligere

ægtefælle og meddebitor i 1998 har betalt 60.000 kr. Man forventer herefter, at han betaler restbeløbet på 14.469 kr.

Det har han afvist, fordi der er indikationer af, at lånet i 1979 er ydet i strid med realkreditlovens lånegrænser. Hans betragtning er, at et sådant lån, der er ydet før hans ejertid, ikke kan gøres gældende for den overskydende, ulovlige del. Til belysning af denne problematik henviser han til Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 775 af 1. september 2003 - kapitel 3 og samt side 25-26 og 36 i "Boligministerens redegørelse til Folketingets Boligudvalg om den ekstraordinære revision i ...(indklagede og to andre realkreditinstitutter)...", udgivet af Finanstilsynet i februar 1991.

I øvrigt er der visse forhold i indklagedes håndtering af sagen, der efter hans mening ikke stemmer med god realkreditpraksis, jf. Forbrugerombudsmandens "Retningslinier om etik i realkreditinstitutter" af september 1995. Om dette og andre detaljer henviser han til sin e-mail af 13. november 2003 til indklagede.

Han anmoder om, at Nævnet opfordrer indklagede til at oplyse sin vurdering, da lånet blev ydet i 1979, og oplyser om den retspraksis, som skulle dokumentere, at han har uret.

Til indklagedes udtalelse har han følgende bemærkninger:

Det er hans opfattelse,

1. at der foreligger en overbelåning af ejendommen derved, at lånet i sin tid er ydet i strid med de da gældende regler for værdiansættelse og dermed ud over den lovlige lånegrænse, og
2. at hæftelsen for den pantegæld, der ligger uden for lånegrænsen, bør tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36.

Ad 1: Indklagede er uenig i disse påstande og "agter ... ikke at bruge ressourcer på at tilvejebringe oplysninger tilbage fra 1979". Når indklagede ikke ønsker at bidrage med oplysning om de faktiske forhold, må det tale til ugunst for instituttet - måske kan man tage det som en indikation af, at man ikke ønsker, at oplysninger om indklagedes egen vurdering kommer frem.

Indklagede oplyser imidlertid, at ejendommen i 1979 blev vurderet til 900.000 kr., og gør gældende, at indklagedes "vurderingsrapport fra 1979 er et internt dokument, der ikke er tiltænkt offentliggørelse". Hertil har han følgende kommentarer:

- At udlevering jo kan ske alene til Ankenævnet, hvilket ikke er "offentliggørelse", og
- at i normale klageprocedurer er der ingen dokumenter, der er interne, hvis de er relevante for sagen.

Som sagen nu er oplyst, er hans standpunkt, at vurderingssummen ved belåningen i 1979 skal sættes til 720.000 kr. (salgssum den 3. oktober 1979) og belåningsprocenten til 74, hvilket giver en lånegrænse på 532.800 kr.

74 pct. af 900.000 kr. er 666.000 kr. Overbelåningen er således mindst 133.200 kr. Den har imidlertid været endnu større, fordi indklagedes fordring ved tvangsauktionen i november 1979 var 666.184 kr., efter at der var betalt afdrag i ca. 10 år.

Det beløb, som indklagede nu afkræver ham, er en del af overbelåningen og kan derfor ikke gøres gældende mod ham.

Som yderligere baggrund for dette standpunkt henviser han især til sin skrivelse af 13. november 2003 til indklagede og det af ham ovenfor anførte.

Ad 2: Lovgivningens regler om nedbringelse af lån er offentligretlige regler, der skal anvendes til at sikre, at panterettighedernes værdi svarer til den cirkulerende obligationsmasse. Om debitor hæfter for den ulovlige del af lånet, er derimod et aftaleretligt spørgsmål. Det er formodentlig sådan, at den del af lånet, der bortfalder som realkreditlån, afløses af et pantebrev for et lån af instituttets egne midler.

Det er væsentligt at bemærke, hvad der er debtors situation i sådanne tilfælde: Han fristes til at tage et lån i sin ejendom i den tro, at han har præsteret fuldgod sikkerhed. Når lånet bliver nødlidende, og ejendommen går på tvangsauktion, kommer den sande værdi for en dag, og debitor står tilbage med en personlig hæftelse for typisk meget store beløb. Det forekommer særlig urimeligt, når lånet - som i dette tilfælde - er optaget af en anden end den ejer, der bliver ramt af den personlige hæftelse.

Dette er baggrunden for, at ordene i aftalelovens § 36 "urimeligt eller i strid med redelig handlemåde" bør kunne anvendes i de fleste af sådanne tilfælde. Det må i øvrigt antages, at realkreditinstituttet allerede har foretaget hensættelser i disse situationer til at kompensere for tab.

Afsluttende har han følgende bemærkninger.

Indklagede hævder, at "Hverken ... eller boligministerens redegørelse er relevant for klagerens hæftelse over for

indklagede". Kommentar: Redegørelsen er i alt fald meget oplysende m.h.t. den "udlånskultur", der i en årrække op til 1990 herskede (også) i indklagede. Der henvises især til kommentarerne side 23-24 fra Finanstilsynets revisorer om sagsbehandlingen i indklagede.

Eksempler:

- "at lånesagsbehandlingen, specielt opgørelsen af belåningsværdien, ofte hviler på et særdeles spinkelt grundlag ...
- at långivning tilsyneladende i visse tilfælde ydes af markedsføringsmæssige grunde ... "

Det kunne tænkes, at dette signalement passede på ydelsen af lånet i denne sag. Det er måske også værd at erindre de ændringer, der i sin tid skete i både indklagedes bestyrelse og direktion som følge af afdækningen af instituttets udlånspraksis og økonomiske situation.

Indklagede nævner endelig, at man "blev i denne forbindelse opmærksom på, at der i den oprindelige opgørelse ... var begået en regnefejl" på 20.000 kr. Han vil korrigere denne oplysning derhen, at det var hans opdagelse, som blev meddelt indklagede i november 2003.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren i 1985 sammen med sin daværende ægtefælle erhvervede den omhandlede ejendom. Som det fremgår af den af klageren fremlagte godkendelse af 4. oktober 1985, overtog klageren og klagerens tidligere ægtefælle forpligtelserne i henhold til følgende lån i indklagede: 1) Lån opr. stort 196.000 kr. og 2) lån opr. stort 194.000 kr. Disse lån blev ydet af indklagede til den tidligere ejer i 1979.

Der blev afholdt tvangsauktion over ejendommen den 28. februar 1990. Som det fremgår af udskrift af auktionsbogen, overtog indklagede ejendommen for en budsum på 631.000 kr. Ved en fejl blev indklagedes tilgodehavende opgjort til 686.184 kr. Indklagedes manglende tilgodehavende udgjorde korrekt 666.184 kr., jf. nedenfor.

Indklagede rettede den 4. januar 1995 henvendelse til klageren og dennes tidligere samlever med henblik på at få aftalt en afvikling af indklagedes udækkede tilgodehavende efter tvangsauktionen i 1990. Indklagede kontaktede i foråret 1995 flere gange klageren, som dog ikke ville anerkende gælden til indklagede.

Efterfølgende rettede indklagede løbende henvendelse til klageren i perioden frem til oktober 1997, men det lykkedes ikke at finde en løsning på betaling af klagerens gæld.

Indklagede rettede i samme periode henvendelse til klagerens tidligere ægtefælle, og i oktober 1998 indgik indklagede forlig med klagerens tidligere ægtefælle, som indbetalte 60.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sin gæld til indklagede. I forbindelse med indgåelse af forliget foretog indklagede en opdeling af gælden mellem klageren og klagerens tidligere ægtefælle og ophævede den solidariske hæftelse. Gælden blev på dette tidspunkt opgjort til 41.018 kr. + 5 års renter mod hver især.

Det lykkedes dog fortsat ikke at indgå en aftale om afdrag af gælden med klageren.

I august 2003 rettede indklagede derfor igen henvendelse til klageren med henblik på at få etableret en ordning om afdrag af gælden.

Indklagede tilbød at indgå forlig med klageren om hans indbetaling af 15.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af hans gæld til indklagede, jf. brevet af 22. september 2003.

Som det fremgår af det af klageren fremlagte materiale, blev der i oktober og november 2003 ført en omfangsrig korrespondance mellem klageren og indklagede. Indklagede blev i denne forbindelse opmærksom på, at der i den oprindelige opgørelse over indklagedes krav mod klageren og hans tidligere ægtefælle var begået en regnefejl, idet indklagede fejlagtigt havde beregnet sit tilgodehavende til 686.184 kr. - som det fremgår af de i auktionsbogen opgjorte fordringer, kunne indklagedes tilgodehavende på auktionsdagen korrekt opgøres til 666.184 kr.

Den korrekte opgørelse af indklagedes krav er som følger:

Tilgodehavende	666.184,00 kr.
Budsum	<u>631.000,00 kr.</u>
Indklagedes udækkede tilgodehavende ved tvangsauktionen	<u>35.184,00 kr.</u> =====
Omregnet kontant efter obligationskursen pr. auktionsdagen (94,5)	52.303,00 kr.
Renter for perioden 10/3 1999 - 10/3 2004	<u>21.699,00 kr.</u>
Sagsøgers tilgodehavende pr. 10/3 2004	74.002,00 kr.
- indbetalt af klagerens tidligere ægtefælle	<u>60.000,00 kr.</u>

Indklagedes resttilgodehavende

14.002,00 kr.

=====

Indklagede har tidligere gjort klageren opmærksom på, at klagerens tidligere ægtefælle har ret til at gøre et regreskrav gældende mod klageren for et beløb på 22.765 kr., da hun har betalt mere en halvdelen af den solidariske gæld til indklagede.

Klageren har anmodet indklagede om oplysninger vedrørende den offentlige vurdering samt indklagedes vurdering af ejendommen på långivningstidspunktet i 1979, idet klageren gør gældende, at indklagede skulle have ydet det oprindelige lån i strid med de dagældende lånegrænser.

Klageren henviser i sin klage til værdiansættelsesbekendtgørelsen (i dag Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 9 af 8. januar 2004) samt Boligministerens redegørelse om den ekstraordinære revision i indklagede og 2 andre realkreditinstitutter (Finanstilsynet 1991). Hverken værdiansættelsesbekendtgørelsen eller Boligministerens redegørelse er relevant for klagerens hæftelse over for indklagede.

Derimod følger det af både den tidligere realkreditlov (§ 47 a) samt lov om finansiel virksomhed (§ 53), at debitor må acceptere, at et realkreditlån kan kræves nedbragt, såfremt lånet er ydet i strid med loven, herunder hvis lånet ikke overholder lånegrænsen. Selv om der er tale om et ulovligt lån, fritager dette ikke debitor for sin hæftelse over for realkreditinstituttet.

Denne sag vedrører alene klagerens personlige hæftelse over for indklagede, og en vurdering heraf er uafhængig af indklagedes vurderinger og eventuelle overskridelse af lånegrænserne i den dagældende realkreditlov (1979). Reglerne i den tidligere realkreditlov og lov om finansiel virksomhed om nedbringelse af lån er - som klageren også selv anfører - offentligretlige regler, der ikke vedrører det civilretlige forhold mellem klageren og indklagede.

Klageren anfører, "at hæftelsen for den pantegæld, der ligger uden for lånegrænser bør tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36". Indklagede må afvise, at klageren kan blive frigjort for sin personlige hæftelse under henvisning til aftalelovens § 36, idet en eventuel overskridelse af lånegrænsen ikke fritager klageren for den personlige hæftelse. At klageren hæfter for den gæld til indklagede, der ikke opnåede dækning på tvangsauktionen i 1990, er ikke et spørgsmål, der vedrører aftalelovens § 36.

Klageren anfører, at "det forekommer særlig urimeligt, når lånet - som i dette tilfælde - er optaget af en anden end den ejer, der bliver ramt af den personlige hæftelse". Indklagede skal hertil blot bemærke, at klageren og dennes ægtefælle i forbindelse med overtagelse af ejendommen selv valgte at overtage de indestående lån og dermed naturligvis også den personlige hæftelse for disse lån.

Indklagede afviser, at det af indklagede ydede lån i 1979 blev ydet i strid med den dagældende realkreditlovs lånegrænser, og da dette i øvrigt ikke er relevant for klagerens hæftelse over for indklagede, agter indklagede ikke at bruge ressourcer på at tilvejebringe oplysninger tilbage fra 1979.

Da indklagedes vurderingsrapport fra 1979 er et internt dokument, der ikke er tiltænkt offentliggørelse, og da rapporten ikke er relevant for afgørelsen af nærværende sag, vil den ikke blive fremlagt. Til orientering kan det dog oplyses, at ejendommen i 1979 blev vurderet til 900.000 kr., og at de af indklagede ydede lån blev ydet i overensstemmelse med den dagældende realkreditlovs lånegrænser.

Anbringender:

Det gøres til støtte for den nedlagte påstand gældende,

at indklagede har lidt et tab ved tvangsauktionen den 28. februar 1990, da indklagedes fordring mod klager og klagerens tidligere ægtefælle ikke opnåede fuld dækning,

at klager hæfter personligt for den del af indklagedes fordring, som ikke opnåede dækning ved tvangsauktionen, og som ikke er betalt af klagerens tidligere ægtefælle,

at indklagede ikke har udvist retsfortabende passivitet,

at klager ikke har dokumenteret, at lånet ydet i 1979 var ulovligt, og at dette i øvrigt ikke har betydning for klagers hæftelse overfor indklagede, og

at indklagede ikke har tilsidesat nogen forpligtelser overfor klager, der kan begrunde, at indklagedes krav skal bortfalde eller nedsættes.

Indklagede har erkendt at have begået en fejl ved i forbindelse med tvangsauktionen at have beregnet indklagedes tilgodehavende til 686.184 kr. og ikke som korrekt til 666.184 kr. Indklagede har

over for klageren beklaget fejlen og har naturligvis nedsat kravet tilsvarende.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Der er ikke grundlag for at fastslå, at fordringen er bortfaldet som følge af passivitet. Nævnet bemærker i den forbindelse, at tvangsauktionen fandt sted i 1990, og at indklagede i 1995 og i årene herefter løbende har gjort klageren opmærksom på mellemværendet.

Realkreditlovgivningens regler om lånegrænser er offentligretlige regler, som har til formål at sikre obligationsejerne. Der er ikke i realkreditlovgivningen hjemmel til at fritage en låntager for den del af et realkreditlån, der måtte være ydet i strid med de legale lånegrænser. Der er heller ikke grundlag for at fastslå, at en sådan låneaftale skulle kunne tilsidesættes helt eller delvis i medfør af aftalelovens § 36. Der er således ikke ved en sådan låneaftale handlet urimeligt over for låntageren. Dette gælder, uanset om debitor selv har optaget lånet eller er blevet debitor ved gældsovertagelse.

Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFKredit A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen



Susanne Nielsen