



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt til den 16. februar 2004

JOURNAL NR.: 203-11-054-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Frivillig handel.
Overbelåning.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 10. februar 2004

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Jeanette Werner
Morten Westergaard
Jes Zander Brinch
Steen Jul Petersen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde en ejendom, hvori der indestod 2 lån på oprindelig 552.000 kr. og 207.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Pantebrevet for lånet på 207.000 kr. var underskrevet af klageren den 21. december 1999.

Efter det oplyste blev lånene nødlidende, og ejendommen blev afhændet ved en frivillig handel (underhåndssalg).

Klageren underskrev den 27. marts 2002 følgende skylderklæring til indklagede:

"...

Debitor(er): ... (Klageren)...

erkender at skyldes

Kreditor: ... (Indklagede)...

følgende:

**Gældens
størrelse:**

Foreløbig gæld: 95.000,- DKK

**Gældens
Opståen:**

Gælden svarer til ... (indklagedes) ... forventede tab, som følge af, at

matr.nr. ... beliggende ... sælges uden at ... (indklagedes) ... tilgodehavende bliver fuldt indfriet eller gældsovertaget.

Rente:

Vi beregner rente med 6% % p.a.
indtil den dag, hvor gælden er betalt.
Renten beregnes hvert år, dog kun for de seneste 5 år.

Da ... (indklagedes) ... tab endnu kun er **foreløbigt opgjort, kan gælden blive mindre**. Derimod kan gælden - bortset fra den forøgelse, der følger af rentetilskrivningen - ikke blive større. Gælden forfalder til fuld indfrielse, når ... (indklagede) ... opkræver den.

**Særlige
bestemmelser:**

Når ... (indklagede) ... har opgjort det endelige tab, forpligter debitor sig hermed til at underskrive en ny reguleret skylderklæring eller et frivilligt forlig.

**Tvangs-
fuldbyrdelse:**

På grundlag af denne skylderklæring kan ... (indklagede) ... foretage umiddelbar tvangsfuldbyrdelse, jævnfør Retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 4. ..."

Indklagede fremsendte den 13. august 2003 et brev til klageren om, at indklagede havde genoptaget sagen om afvikling af hans gæld. Indklagede bad klageren om at rette henvendelse til instituttet, således at de sammen kunne finde en løsning på, hvordan beløbet kunne tilbagebetales. Brevet var vedlagt følgende opgørelse af gælden:

"... Gælden er opgjort til:

Endelig gæld	70.351,19 kr.
Renter 7,0000% p.a. fra 01.05.2002 til 13.08.2003	6.319,88 kr.
Gæld i alt pr. 13.08.2003	<u>76.671,07 kr.</u>

Vi beregner rente indtil den dag, gælden er betalt."

Klageren fremsendte den 26. oktober 2003 følgende brev til indklagede:

"...Klage vedr. overbelåning udover 80% af ejendomsværdien i 1999. Og Deres personlige fordring ved brev af 15. august 2003 på kr. 76.671,07

LÅN PR. 18. AUGUST 1999.

1 pr. : EJERFORENING	5000,- kr.
2 pr. : realkredit	552000,- kr.
3 pr. : nyt realkredit lån	<u>207000,- kr.</u>
i alt lån	764000,- kr.
4 pr. : privat pantebrev	<u>135000,- kr.</u>
totalt	<u>899000,- kr.</u>

Off.ejendomsvurdering 3-4-1999	710000,- kr.
anslået max salgspris	750000,- kr.

Off.ejendomsvurdering 1-1-1998	590000,- kr.
købspris november 1998	650000,- kr.
salgspris 1-6-2002	775000,- kr.

Lovmæssig belåning 80% af 750.000,- kr.	600000,- kr.
Overbelåning 764.000 - 600.000	<u>164000,- kr.</u>

Efter min samtale med realkreditankenævnet er det klart ulovlig at overbelåne, og at det får konsekvenser for kreditforeningen, når ejendommen sælges med tab (risiko). Forinden eventuel klage sendes til ankenævnet, skal jeg iflg. reglerne først klage til jer."

Indklagede besvarede den 27. oktober 2003 klagerens brev på følgende måde:

"...Jeg har dags dato modtaget din klage over belåningen af ejerlejligheden ...

Til din orientering kan jeg oplyse, at vi ved belåningen har anvendt den af os fastsatte kontante værdi i fri handel, hvilket vi skal ifølge lovgivningen.

Den af dig oplyste værdi på kr. 750.000 passer ikke med vor værdiansættelse og er ikke en værdi vi er bundet af."

Den 16. november 2003 meddelte klageren indklagede, at han fandt instituttets svar utilstrækkeligt og uden forklaring og dokumentation. Klageren bad derfor indklagede om at tilkendegive sit standpunkt mere klart, specielt med hensyn til, hvorvidt indklagede ville afvise klagen vedrørende overbelåning.

Indklagede besvarede den 24. november 2003 klagerens fornyede henvendelse på følgende måde:

"... På foranledning af dit brev af 16.11.03 kan jeg oplyse, at vi ved belåning anvender den af os fastsatte kontantværdi, hvilket vi iflg. lovgivningen skal. Dette er også tilfældet i belåningen af ... Værdien fremkommer efter vores besigtigelse af ejendommen, og er udtryk for vores holdning til ejendommens værdi i fri handel på det givne tidspunkt. Du oplyste en værdi på kr. 750.000 i dit første brev. Dette er ikke en værdi, som jeg kan acceptere som ejendommens værdi på belåningstidspunktet, og det er ikke en værdi, som vi var bundet af. Jeg håber dette er svar på dit brev."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kan gøre en personlig fordring gældende mod ham i anledning af den frivillige handel.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at indklagede efter salg med tab af hans ejerlejlighed har et krav på 76.671 kr. inklusive renter.

Han mener, at der var tale om overbelåning ved det nye lån i 1999 på 207.000 (3. prioritet), og at der ikke ville være noget krav nu, såfremt lovgivningen vedrørende lån i boliger var overholdt (80 pct.).

Vedrørende værdien af lejlighederne i ejendommen kan oplyses, at der ikke er elevator, hvilket gør de øverste lejligheder vanskelige at sælge. Hans lejlighed var til salg hos ejendomsmæglere i over et år.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at der i forbindelse med omlægning af et af klagerens realkreditlån hos indklagede i december 1999 blev foretaget en vurdering af klagerens ejerlejlighed. Vurderingen blev foretaget i henhold til reglerne fastsat i værdiansættelsesbekendtgørelsen. Der blev derfor taget udgangspunkt i ejendommens skønnede kontantværdi i fri handel på vurderingstidspunktet. Den offentlige ejendomsvurdering indgik som et element i vurderingen, men var ikke - og skal heller ikke efter bekendtgørelsen være - afgørende for vurderingens udfald.

Ved vurderingen af belåningsprocenten så indklagede bort fra ejerpantebrevet til ejerforeningen, og der blev taget udgangspunkt i kontantværdien af det foranstående realkreditlån. Begge dele var hjemlet i værdiansættelsesbekendtgørelsen.

På grundlag af vurderingen gav indklagede lånetilbud på et 30-årigt 7 pct. obligationslån på 207.000 kr. til klageren. Klageren benyttede sig af lånetilbudet og underskrev i den anledning et pantebrev. Belåningsprocenten i ejendommen var herefter 77 pct. i forhold til indklagedes vurdering af pantets kontantværdi i fri handel.

Lånene i ejendommen blev misligholdt af klageren, hvilket betød, at ejendommen til sidst måtte afhændes ved underhåndssalg, og en tvangsauktion blev afværget. I den forbindelse underskrev klageren den 27. marts 2002 en skylderklæring. Ved salget den 1. maj 2002 blev indklagedes fordring på klageren kun delvist indfriet af købesummen, og indklagede fik en personlig fordring på klageren på 76.671,07 kr. Der henvises til den fremlagte kopi af specifikation vedrørende indtægter og udgifter ved salget.

ANBRINGENDER:

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres gældende,

at belåningen af klagerens ejendom er sket i henhold til reglerne i værdiansættelsesbekendtgørelsen,

at indklagedes vurdering af ejendommen i 1999 ingen indflydelse har på, hvorvidt indklagede kan gøre sin personlige fordring på klageren gældende,

at klageren har underskrevet pantebrevet vedrørende 7 pct. obligationslån stort 207.000 kr. og skylderklæring af 27. marts 2002.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har i klagesagen fremlagt kontospecifikation af 30. juli 2002, som indeholder følgende oversigt:

" ...

Art	Tekst	Total
02	YDELSER	64.479,10
04	INDFRIELSER	713.123,35
20	GEBYRER	1.400,00
23	AUKTIONSMKOSTNINGER	13.773,58
32	ADVOKATOMKOSTNINGER	3.050,00
33	MÆGLERSALÆR	39.000,00
40	EJENDOMSSKAT	165,81
47	SPECIELLE POSTER	10.359,35
51	UDBETALING	775.000,00
Total	***	70.351,19

"

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ved belåningen i 1999 har overtrådt reglerne i værdiansættelsesbekendtgørelsen.

Nævnet bemærker i tilslutning hertil, at selv om dette måtte have været tilfældet, er det uden betydning for klagerens personlige hæftelse for det optagne lån.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen

/



Susanne Nielsen