



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 22. april 1993

JOURNAL NR: 1992-07-045-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Restanceopgørelse/-omkostninger

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 14. april 1993

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Søren Geckler

Kirsten Nielsen

Torben Gjede

Tommy Nybo



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klager ejer et parcelhus, der er belånt hos indklagede.

Klager havde efter et salg taget ejendommen tilbage grundet købers misligholdelse samt manglende gældsovertagelse.

Ejendommen blev herefter udlejet til en månedlig leje på 4.900 kr.

På dette tidspunkt var ejendommen i restance med 3 terminer svarende til cirka 75.000 kr. samt morarenter.

Klager indgik en afdragsordning med indklagede, ifølge hvilken klager skulle indbetale 12.000 kr. månedligt.

Ultimo 1990 indledte klager og indklagede tillige med indklagedes incassoadvokat en større korrespondance blandt andet omhandlende restancer og advokatomkostninger frem til klagers tilbagetagelse af ejendommen.

I den forbindelse blev der fra klagers side forespurgt om muligheden for at få omlagt det i ejendommen indestående lån, og indklagede fremsendte et omprioriteringstilbud, der ikke blev udnyttet.

I april 1991 meddelte indklagedes incassoadvokat lejereren af ejendommen, at ejendommen på vegne af indklagede var taget under administration, så den fremtidige husleje skulle indbetales til advokatens kontor, hvorfor der vedlagdes giroindbetalingskort for månederne maj, juni og juli 1991.

Efter et møde mellem indklagede og klager, hvor der blandt andet blev drøftet størrelsesordenen af mellemværendet mellem parterne, opstod der uenighed om størrelsen af dette beløb.

Indklagede opgjorde det samlede tilgodehavende hos klager pr. 23. maj 1991 til 78.849,97 kr., hvilket klager anfægtede, samtidig med at klager forlangte, at lejeindtægten på ejendommen blev indbetalt til klager og ikke til indklagedes advokat.

Den 9. juli 1991 opgjorde klager den samlede skyld til indklagede pr. marts termin 1991 til 40.839,60 kr.

Den 12. juli 1991 beregnede indklagede differencen mellem de to anførte beløb til 13.960,37 kr. og anførte, at differencen udgjorde morarenter, gebyrer samt omkostninger til indklagedes advokat.



I samme skrivelse tilbød indklagede en afdragsordning vedrørende ældre restancer, hvorefter klager skulle indbetale 12.000,00 kr. månedligt til indklagedes advokat. Indklagede understregede, at det var en forudsætning for afdragsordningen, at kommende terminsydelser blev betalt rettidigt, herunder at juni termin 1991 blev betalt straks.

Klager protesterede overfor opgørelsen, idet det anførtes, at samtlige morarenter og omkostninger var medtaget i hendes opgørelse.

Ydelserne for både marts og juni termin 1991 blev ikke betalt og blev efterfølgende opkrævet via indklagedes incassoadvokat.

I august 1991 anmodede indklagedes incassoadvokat fogedretten om at foretage udlæg i klagers ejendom for marts termin 1991, Fogedretssagen blev efterfølgende sat i bero.

I brev af 24. oktober 1991 redegjorde incassoadvokaten for, hvorledes indklagedes opgørelse af tilgodehavende dateret 22. august 1991 skulle ansues for at blive bragt i overensstemmelse med klagers opgørelse af 9. juli 1991.

I sin skrivelse påpegede advokaten, at eftersom der resterede et afdrag på 12.000,00 kr., og eftersom juni termin 1991 var betalt for sent, ville han anmode fogedretten om at fremme den i bero stillede auktionsbegæring, hvilket blev gjort den 31. oktober 1991.

Klager besvarede denne henvendelse ved påny at henvise til, at samtlige omkostninger og morarenter var medtaget i den af klager foretagne opgørelse. Samtidig anfægtede klager, at hun havde indgået aftale om både at betale 12.000,00 kr. månedligt og de løbende terminer.

Den 5. november 1991 rettede klager henvendelse til dommerkontoret og gjorde gældende, at det udelukkende var september termin 1991, der udestod til betaling.

Indklagedes incassoadvokat sendte den 21. november 1991 samlet opkrævning for september termin 1991, misligholdelsesgebyr, morarenter og incassoomkostninger.

Klager bestred, at der var tale om misligholdelse og anførte endvidere, at den samlede restance var opgjort forkert, idet klager den 24. oktober og i november 1991 havde indbetalt henholdsvis 28.839,60 kr. og 12.000,00 kr.

Den 27. november 1991 blev der afholdt møde i fogedretten med det resultat, at den i bero satte begæring om tvangsauktion ikke blev fremmet.



Den 2. juli 1992 blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet.

Den 19. august 1992 anmodede indklagede Nævnsssekretariatet om at formulere et udkast til forlig mellem parterne.

Nævnsssekretariatet fremsendte den 23. september 1992 et forligsudkast, som var tiltrådt af indklagede samme dag. Forslaget indebar, at klager i tre omgange skulle indbetale ialt 65.000 kr., hvori terminsydelsen for september termin 1992 var indregnet, samt at indklagede skulle frafalde skyldige incassoomkostninger på 4.457,09 kr.

Klager tiltrådte ikke dette forligsforslag, idet hun henviste til, at juni termin var betalt den 10. august 1992.

Den 20. november 1992 fremsendte Nævnsssekretariatet en opgørelse udfærdiget af indklagede, hvoraf de hos indklagede registrerede indbetalinger fremgik, og som viste en samlet restancesum på 38.835,13 kr., hvilket beløb kunne indbetales pr. 10. december 1992 til endelig afvikling af parternes mellemværende, idet december termin 1992 forudsattes betalt rettidigt. Nævnsssekretariatet opfordrede samtidig klager til at fremlægge dokumentation, hvis hun havde foretaget indbetalinger, der ikke fremgik af opgørelsen.

Klager fremlagde ikke yderligere dokumentation, men protesterede den 16. december 1992 overfor opgørelsen, idet hun fastholdt, at der ikke skyldtes andet end september termin 1992 svarende til 24.997,00 kr.

Efterfølgende præciserede klager den 23. februar 1993 overfor Realkreditankenævnet, at der ikke var uenighed om indbetalingerne, men at tvisten mellem parterne udelukkende drejede sig om omkostninger på 13.960,37 kr. Klager rejste samtidig krav om tilbagebetaling af allerede erlagte omkostninger på ialt 11.398,82 kr.

Indklagede opgjorde pr. 2. marts 1993 restancebeløbet til 66.217,45 kr. og oplyste endvidere, at indklagede den 27. februar 1992 havde meddelt instituttets incassoadvokat, at kravet på de 13.960,37 kr. var frafaldet som følge af fogedrettens holdning.

Klager bestred ved brev af den 17. marts 1993 rigtigheden af indklagedes opgørelse, idet hun havde beregnet det skyldige beløb, incl. december termin 1992 til 50.358,81 kr.



PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at den foretagne opgørelse af restancer til indklagede er fejlagtig, og at den retmæssigt burde udgøre 50.358,81 kr. pr. 17. marts 1993.

Indklagede påstår den pr. 2. marts 1993 opgjorte restancesum på 66.217,45 kr. taget til følge.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klager oplyser, at der på tidspunktet for tilbagetagelsen af ejendommen var 3 forfaldne terminer samt morarenter til indklagede.

Klager anfører, at hun indgik en aftale om indbetaling af 12.000 kr. pr. måned, som hun har overholdt, og at hun betaler terminerne fuldt ud.

På trods af, at klager overholdt aftalen, og på trods af løfter om det modsatte, blev sagen alligevel sendt til incasso.

Klager anfører endvidere, at indklagede uden klagers vidende påbegyndte tvangsauktion med annoncering m.v., og at hun ikke fik meddelelse herom, selvom hun på dette tidspunkt var registreret som ejer af ejendommen.

Derudover modtog klager en opringning fra lejer af huset, som havde modtaget en skrivelse om, at indbetaling af leje skulle ske til indklagedes advokat. Lejer havde af den grund ikke indbetalt huslejen på ejendommens budgetkonto. Årsagen til advokatens henvendelse til lejer var, at klagers indbetaling for 1. marts 1991 kun var registreret hos advokaten med 505,68 kr., hvilket skyldtes en fejl hos indklagede. Indklagede har efterfølgende beklaget fejlen.

Klager påpeger, at det ikke er muligt at overholde den indgåede afdragsordning, såfremt huslejen ikke indgår hos klager selv.

Klager anfører, at advokaten uden hendes vidende fortsatte incassosagen - denne gang med den begrundelse, at klager ikke havde betalt juni termin 1991, og at beløbet derfor var taget til incasso - allerede i juni.

Klager bestrider, at den indgåede aftale indebar, at der både skulle erlægges et fast månedligt beløb på 12.000 kr. og betales løbende terminer rettidigt.



Klager er af den opfattelse, at indklagede uberettiget har opkrævet en række incassoomkostninger.

Klager henviser i den forbindelse til indklagedes brev af 26. oktober 1990, hvori det anføres, at der ikke vil påløbe yderligere advokatomkostninger, såfremt ordningen overholdes.

Klager efterlyser i øvrigt den af indklagede lovede godtgørelse på 3.000 kr. vedrørende omkostningerne for september termin 1989.

Endvidere anfører klager, at det fremgår af incassoadvokatens omkostningsopgørelse af 27. november 1991, at der ikke resterer beløb fra september termin 1991, men kun de forudgående omkostninger, som striden står om.

Endelig bemærker klager, at et løfte om omlægning af lånet resulterede i 2 forslag og en udgift på 600 kr. - men aldrig i den lovede omprioritering.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Med henvisning til klagers præciseringer af, at klagen drejer sig om et af indklagede fremsat krav om betaling af 13.960,37 kr., oplyser indklagede, at kravet er frafaldet, hvilket blev meddelt indklagedes incassoadvokat i brev af 27. februar 1992.

Indklagede oplyser, at det økonomiske mellemværende mellem parterne pr. 28. februar 1993 andrager 66.217,45 kr.

Mellemværendet udgøres af restancer vedrørende henholdsvis terminsydelser og morarenter vedrørende september og marts termin 1991 samt september termin 1992 på ialt 35.743,37 kr.

Dertil skal lægges yderligere morarenter af beløbet samt diverse gebyrer på ialt 5.593,02 kr. samt ydelse for december termin på 24.881,06 kr.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

På forespørgsel fra Nævnssekretariatet har indklagede telefonisk via deres incassoadvokat redegjort for fogedrettens udtalelse den 27. november 1991 o.s. Indklagede oplyser, at fogedretten ikke ville fremme den indgivne auktionsbegæring med den begrundelse, at fogedretten ikke fandt det tilstrækkelig dokumenteret, at den indgåede afdragsordning - udover betaling af et månedligt beløb - skulle indebære betaling af løbende terminer på forfaldsdatoen.



ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det må antages, at fogedretten ved at nægte at fremme incasso-sagen har tilkendegivet, at incassoomkostninger for december termin 1990, marts termin 1991 og september termin 1991, ikke kunne opkræves.

Efter de foreliggende oplysninger har indklagede ikke opkrævet sådanne omkostninger for december termin 1990 og marts termin 1991. Af indklagedes opgørelser fremgår, at september termin 1991 resterer med et beløb på ialt 6.287,84 kr., inclusive morarenter og incassoomkostninger, og incassoomkostningerne er i en anden opgørelse selvstændigt opgjort til 1.457,09 kr. Efter fogedrettens afgørelse er indklagede ikke berettiget til at opkræve disse omkostninger for september termin 1991. Nævnet tager derfor klagers påstand til følge på dette punkt.

Klager påstår omkostningsbeløb på henholdsvis 6.000 kr., 2.158,82 kr. samt 3.240 kr. tilbagebetalt fra indklagede.

De 6.000 kr. vedrører omkostninger for september termin 1989, der i henhold til aftale skulle deles imellem klager og indklagede. Det fremgår af opgørelse dateret 27. november 1991, at omkostningsbeløbet er halveret. Idet klager ikke har dokumenteret andet, må det lægges til grund - som oplyst af indklagede - at klager indbetalte det omhandlede omkostningsbeløb til indklagede - og ikke som aftalt til indklagedes incassoadvokat - hvorfor beløbet medgik til nedbringelse af restancer på lånene. Indklagede har dog ikke i sin seneste opgørelse medtaget dette beløb, som herefter anses for frafaldet.

Med hensyn til de øvrige beløb findes de at vedrøre omkostningsbeløb, der er påløbet før december termin 1990, og der findes derfor ikke at være grundlag for at tilsidesætte indklagedes ret til opkrævning af disse beløb.

På denne baggrund kan klagers påstand vedrørende de nævnte omkostningsbeløb på 6.000 kr., 2.158,82 kr. og 3.240 kr. ikke tages til følge.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S tilpligtes at frafalde krav om incassoomkostninger med tillæg af påløbne morarenter vedrørende disse for september termin 1991, herunder reducere det fremsatte krav i det omfang incassoomkostningerne er indeholdt i den anførte restance stor 6.287,84 kr. vedrørende denne termin.



Iøvrigt frifindes Nykredit A/S.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen